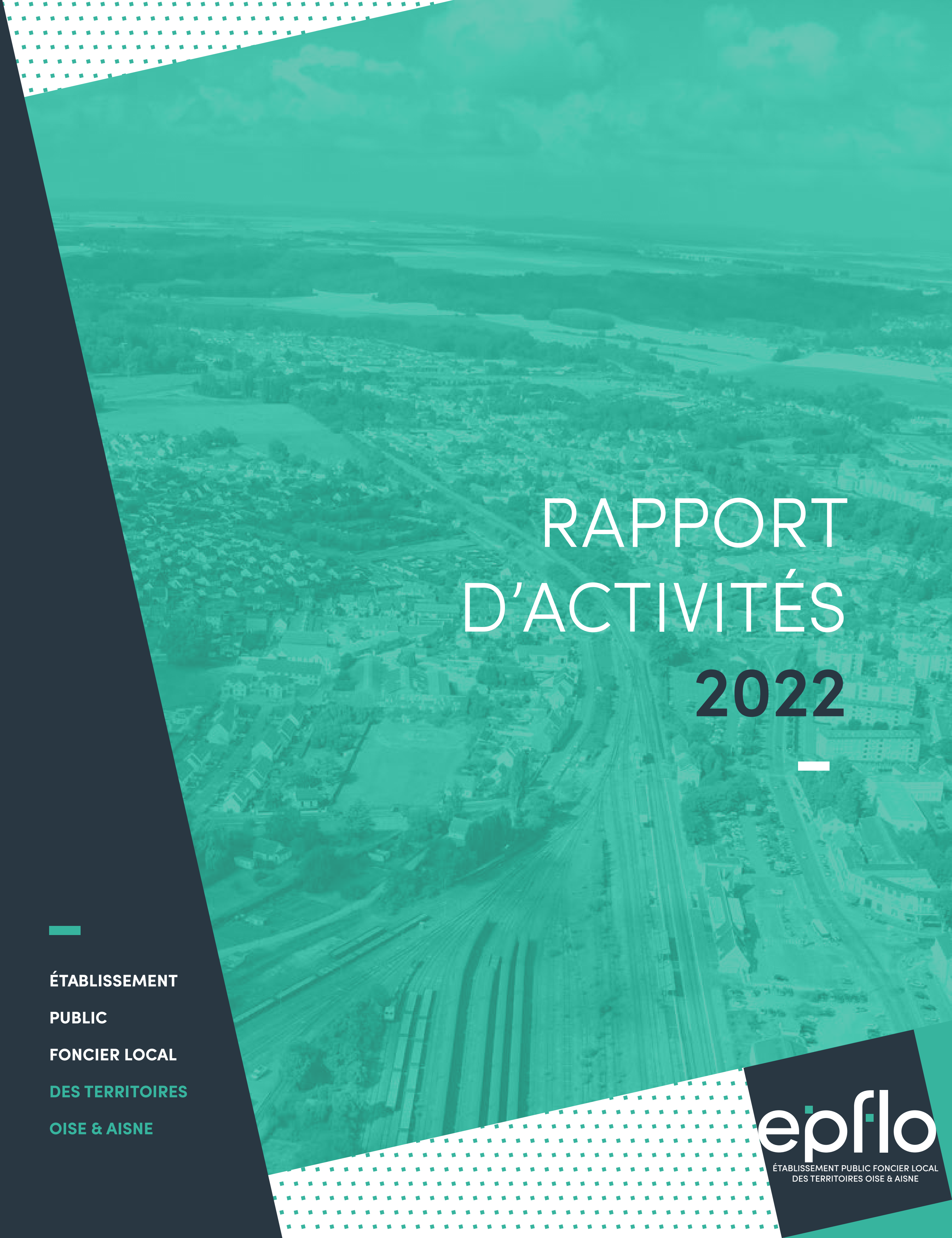


RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES
OISE & AISNE



Bruno CALEIRO
Conseiller Départemental de l'Oise,
Maire de Puiseux-le-Hauberger,
Président de l'EPFLO

ÉDITO

CHANGEMENT DE PARADIGMES_

Après deux années de Covid, alors que l'Europe semblait sortie de la crise sanitaire, l'année 2022 s'inscrit véritablement en rupture de tous les dynamismes que nous avions connus, si ce n'est depuis l'après-guerre, du moins sur les trois dernières décennies.

Ainsi, le retour de la guerre en Europe génère-t-il de fortes tensions sur les matières premières et l'énergie ayant pour corollaire la réapparition d'une inflation élevée, impactant fortement les ménages, les entreprises, mais également les finances des entités publiques.

De concept scientifique largement discuté, voire contesté, la crise climatique et écologique est désormais tangible avec des effets très concrets ; sur la pérennité de la forêt ; sur les conditions d'exercice de l'activité agricole ; sur la gestion de la ressource en eau mais aussi de la maîtrise du risque d'inondation…

Dans son rôle d'ensemblier, l'EPFLO a de longue date intégré une nouvelle façon de penser et d'aménager nos territoires, privilégiant le recyclage foncier, prônant la sobriété, notamment à travers les questions de la densité ou de la valorisation du patrimoine ; objectifs de la loi Climat et Résilience et de son désormais célèbre acronyme que constitue le ZAN (Zéro Artificialisation Nette), perçu comme une contrainte, mais pouvant être une formidable opportunité, si nos territoires sont en mesure de s'approprier ces nouveaux enjeux.

Comme en témoigne les récents chiffres publiés par l'INSEE, l'Oise, et dans une certaine mesure le sud de l'Aisne, constituent au niveau régional les territoires les plus dynamiques en termes de croissance démographique.

Parce qu'il ne s'agit pas de passer de la mondialisation au repli sur soi, la possibilité de mener des stratégies foncières apparait, dans ce contexte et plus que jamais, être un élément central de la construction agile d'un avenir plus durable et désirable : développer de nouvelles formes d'habitat ; requalifier les friches ; expérimenter de nouveaux modèles pour l'accueil de l'activité économique ; repenser les transports ; promouvoir le réemploi.

Ainsi, l'EPFLO a encore connu en 2022 un très fort volume d'activité (28,4 millions d'euros d'acquisition et de cession) et est engagé dans de multiples projets dont certains d'ampleur comme vous pourrez le constater à la lecture de ce rapport annuel d'activité.

Cette dynamique en accompagnement des acteurs locaux se poursuivra en 2023, année qui sera également consacrée à de nombreux échanges en lien avec l'élaboration du 4e Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'Établissement.

Je souhaite que ce document vous permette de mieux connaître les possibilités de cet outil et, si ce n'est déjà le cas, d'étudier l'opportunité de bénéficier de ses services pour votre territoire.

Bruno Caleiro

SOMMAIRE

L'EPFLO EN BREF

QUEL EST LE RÔLE DE L'EPFLO ?_

La mission d'un établissement public foncier local est de **mettre en œuvre les stratégies foncières définies avec les collectivités locales**. C'est un outil foncier au service des territoires.
Créé en 2007 à l'initiative des acteurs locaux, l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) accompagne ses membres sur toutes les questions relatives au foncier par une action de proximité. Il facilite la réalisation de projets d'aménagement et de développement portant sur l'habitat, le développement économique, de commerce de proximité, ainsi que les projets de renouvellement urbain, de résorption des friches, de revitalisation des centres bourgs et de valorisation des dents creuses.

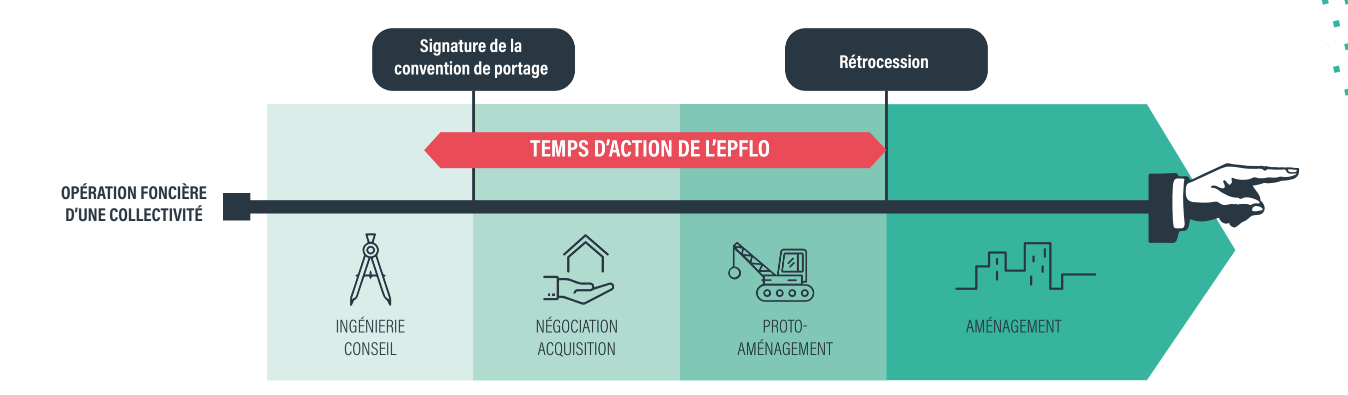
COMMENT AGIT L'EPFLO ? _

L'EPFLO apporte une **ingénierie foncière dédiée et des moyens financiers pour assurer l'acquisition, le portage et la rétrocession de biens**. La maîtrise de toutes les procédures et l'expérience de plus de 15 ans d'interventions sur le terrain sont des plus-values centrales de l'EPFLO. Il agit en lien étroit avec les communes et intercommunalités.
Le cadre d'intervention est défini dans le Programme Pluriannuel d'Intervention. L'EPFLO est dirigé par un conseil d'administration composé des représentants des communes, intercommunalités, du département de l'Oise et de la Région Hauts-de-France.

QUEL EST LE PARCOURS D'UN PROJET ACCOMPAGNÉ PAR L'EPFLO ? (voir schéma ci-contre)

Les intentions de projets sont communiquées à l'EPFLO, par exemple par un maire, un bailleur. Cette phase d'échange permet de solliciter l'ingénierie de l'EPFLO, qui peut également cofinancer des études et des diagnostics pré-opérationnels.
La signature de la convention de portage, validée en conseil d'administration, démarre la phase d'acquisition. À ce stade, la définition de l'opération est plus précise mais le projet peut encore faire l'objet d'évolutions. L'acquisition se réalise par des négociations amiables, méthode privilégiée par l'EPFLO, l'exercice possible d'une délégation du droit de préemption urbain ou la gestion éventuelle d'une procédure d'expropriation.
Une fois acquis, les terrains peuvent faire l'objet d'un 'proto-aménagement', étape consistant à rendre le foncier prêt à être aménagé. Cela couvre les opérations de déconstruction, dépollution, désamiantage, dont les coûts peuvent être pris en charge par l'EPFLO. En effet, le coût total d'un portage foncier peut faire l'objet de minorations foncières, c'est à dire que le terrain est vendu moins cher qu'il n'a réellement coûté à l'EPFLO.
La dernière étape est donc la rétrocession, amenant à la réalisation finale du projet._

PARCOURS D'UN PROJET_



DÉROULEMENT D'UNE INTERVENTION_

1

Une commune, un EPCI membre, ou toute personne publique fait appel à l'EPFLO pour l'acquisition d'un terrain ou d'un bien immobilier pour la mise en œuvre d'un projet répondant aux objectifs du PPI.

Collectivité locale ou EPCI adhérent → Toute intervention de l'EPFLO nécessite l'accord de la commune

Délibération

2

Conseil d'administration → EXAMEN DU PROJET
> décision
> information à la commune
> information au propriétaire

3

Intervention de l'EPFLO → MODALITÉS D'ACQUISITION
> amiable
> préemption
> expropriation
> adjudication

Signature d'une convention de portage avec la collectivité locale

4

Portage (5 ans, 10 ans) ou Bail Emphytéotique EPFLO (20 ans ou 60 ans) → ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ
> au thème d'acquisition
> sur la durée de portage
> au paiement des frais d'intervention
> à la rétrocession

5

Rétrocession (application éventuelle de minorations foncières) →
> COLLECTIVITÉ
> OPÉRATEUR DÉSIGNÉ PAR LA COLLECTIVITÉ

GOUVERNANCE ET PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION



COMMENT ADHÉRER À L'EPFLO ?_

L'adhésion à l'EPFLO est nécessaire avant toute demande d'intervention.
Quand l'intercommunalité adhère, toutes ses communes sont également adhérentes.
La loi ELAN permet en effet à toutes les intercommunalités d'adhérer, sans condition de compétence Programme Local de l'Habitat comme cela était le cas auparavant. Cette contrainte a été dépassée notamment grâce au travail mené avec l'association des EPF locaux.
La délibération de demande d'adhésion d'une intercommunalité est présentée au conseil d'administration de l'EPFLO, qui statue sur la demande.
Enfin, le Préfet de Région arrête l'extension. Il dispose d'un délai de trois mois pour prendre sa décision, après transmission des délibérations et après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (article L324-2 du code de l'urbanisme).



Au cours de l'année 2022, l'Établissement a tenu **1** assemblée générale (4 mars) et **4** conseils d'administration (25 mars, 22 juin, 21 octobre et 14 décembre).
Au total, le conseil d'administration a pris **98** délibérations en 2022, dont **36** concernent de nouvelles interventions (9 validant des conventions d'études) et **20** portent sur des avenants à des conventions existantes.

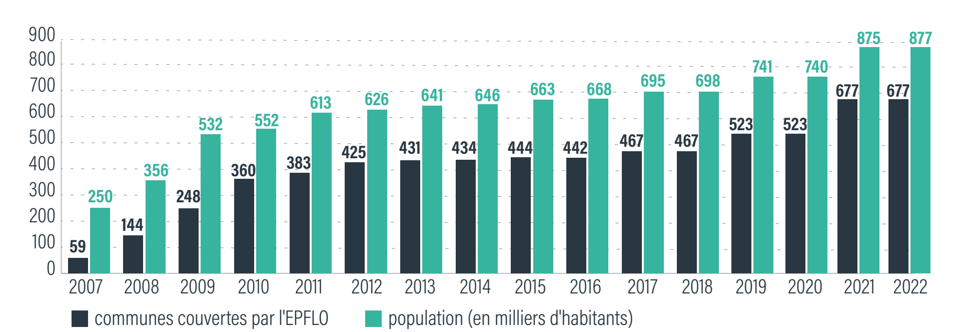
L'assemblée générale du 4 mars a installé les nouveaux délégués représentant la communauté d'agglomération de Chauny-Tergnier-la Fère et la communauté de communes de Retz-en-Valois, EPCI nouvellement adhérents. Elle a, par conséquent, procédé à la réélection du conseil d'administration. Cette assemblée générale a aussi permis le vote du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement.
Le conseil d'administration du 14 décembre a, quant à lui, permis d'organiser un long échange sur les enjeux et orientations du futur Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 qui sera élaboré tout au long de l'année à venir pour être opérationnel dès 2024.
Les compositions respectives de ces deux instances sont annexées à ce présent rapport d'activité.

La fin des restrictions sanitaires a permis l'organisation, en amont du conseil d'administration du 22 juin, d'un **cocktail déjeunatoire** en présence des administrateurs et de l'équipe permettant à chacun d'échanger autour de leurs projets territoriaux.

UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION STABLE AVEC DES PERSPECTIVES D'EXTENSION_

Après l'adhésion de trois intercommunalités en 2021, le périmètre de l'Établissement est resté stable en 2022, couvrant **677 communes** (130 dans le département de l'Aisne et 547 dans celui de l'Oise). Ceci représente **876 957 habitants** au 31 décembre 2022 (sur la base de la population légale 2019, applicable en 2022). L'EPFLO comprend ainsi 19 EPCI membres représentant 665 communes et 12 communes membres dont l'EPCI n'est pas adhérent.

L'équipe s'est déplacée dans plusieurs intercommunalités non adhérentes de l'Aisne et de l'Oise pour présenter l'Établissement, ses missions et réalisations. Il s'agit notamment de la CC Senlis Sud Oise, la CC du Val de l'Aisne, la CA de la Région de Château Thierry, la CA du Pays de Laon. L'EPF d'État des Hauts-de-France, actuellement compétent sur le Nord, le Pas-de-Calais et la Somme, a également entrepris des rencontres avec des intercommunalités de l'Aisne. L'équipe de l'EPFLO reste disponible pour venir présenter et apporter des réponses aux questions que se posent les élus.



Évolution du périmètre d'intervention de l'EPFLO 2007-2022

Carte des adhérents de l'EPFLO Oise / Aisne en 2022

FAITS MARQUANTS 2022

26 mars



CREIL – LANCEMENT DE LA DÉCONSTRUCTION DE L'ANCIEN LYCÉE GOURNAY_

L'EPFLO a organisé le 26 mars 2022, en partenariat avec l'Agglomération Creil Sud Oise, l'événement de lancement de la déconstruction de l'ancien Lycée Gournay de Creil.
La dégradation du site ne laissait d'autres solutions qu'une déconstruction complète des bâtiments. Les travaux de démolition et désamiantage ont débuté début 2022 pour une durée prévisionnelle de 8 mois. Ce dossier bénéficiera d'une **subvention prévisionnelle de 1 740 000 €** attribuée dans le cadre du « Fonds friches – Plan de Relance ». Afin de garder une trace de ce lieu symbolique de la ville, un inventaire patrimonial a été réalisé en juin 2021 permettant de répertorier des éléments à conserver tels que des éléments remarquables, du patrimoine paysager, des parties de bâtiment, des éléments de détail ou encore des matériaux de sol et de façade.
Ce lieu emblématique de l'enseignement, pour de nombreux habitants de Creil et des alentours, a été acquis par l'Établissement en 2019 pour le compte de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) qui souhaite y développer une **opération de logements et de locaux commerciaux et tertiaires**.

8 oct.



SALON DES MAIRES DE L'OISE_

L'Établissement était présent le samedi 8 octobre au Salon des Maires de l'Oise qui se tenait dans la salle Robert Gourdain à Bresles. Accueillies sur le stand du Conseil Départemental, les équipes ont pu (re)présenter les modalités d'intervention mais aussi échanger avec les nombreux élus présents sur la mise en œuvre de projets territoriaux et leurs problématiques foncières.



14 oct.

SALON DES MAIRES DE L'AISNE_

Le vendredi 14 octobre 2022 avait lieu la 20e édition du Salon des Maires de l'Aisne à Chauny. L'Établissement, sur un stand partagé avec la SEDA, est allé à la rencontre des élus axonais afin de présenter l'outil qu'est l'EPFLO mais aussi d'échanger autour des expériences, projets et idées de chacun.

LES PETITS-DÉJEUNERS DU FONCIER_

DESTINÉS AUX ÉLUS ET AGENTS DES COLLECTIVITÉS, LES PETITS-DÉJEUNERS DU FONCIER ONT POUR OBJECTIF D'**ANIMER LA CONSTRUCTION DES STRATÉGIES FONCIÈRES**. L'ÉQUIPE DE L'EPFLO PARTAGE SES EXPERTISES DANS UN FORMAT COURT MÊLANT INFORMATIONS, RETOURS D'EXPÉRIENCES ET ÉCHANGES.



La première édition du «Petit-Déj du foncier» s'est tenue le 22 septembre dans les locaux de l'Établissement.
Une vingtaine d'élus et techniciens ont répondu présents à cette toute **première session consacrée au droit de préemption**, le nombre de places étant volontairement limité. À la suite d'une présentation du sujet et de cas pratiques, les participants ont pu échanger et partager leurs expériences de terrain avec notre équipe de professionnels.

Une **seconde session**, sur la même thématique, a pu être organisée dans les locaux de la **communauté de communes du Pays Noyonnais**, à Noyon. Ce second rendez-vous a permis à la vingtaine de participants présents d'avoir une vision globale de la procédure et des étapes clés du droit de préemption.

Au vu du succès de cette première édition, l'Établissement vous donne rendez-vous en 2023 pour de nouvelles sessions et de nouvelles thématiques.



EVÈNEMENT ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À SOISSONS_

LE SÉMINAIRE **"ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : DE L'OBSERVATION À L'ACTION. QUELLES STRATÉGIES FONCIÈRES ?"**, S'EST TENU LE JEUDI 17 NOVEMBRE 2022 À SOISSONS. ORGANISÉ PAR L'EPFLO, L'ÉVÈNEMENT A RASSEMBLÉ PLUS DE 200 ACTEURS DE L'AMÉNAGEMENT ET DU FONCIER : ÉLUS, SERVICES DES INTERCOMMUNALITÉS ET COMMUNES, RÉGION, DÉPARTEMENT, SERVICES DE L'ÉTAT, BAILLEURS SOCIAUX, PROMOTEURS, ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES, PARTENAIRES DES TERRITOIRES (CAUE, CCI, SAFER, SEM, BANQUE DES TERRITOIRES,...).

La journée a été rythmée par quatre tables rondes et un temps du midi qui a permis des échanges entre les participants, notamment autour des stands partenaires présents.
L'évènement témoigne de l'intérêt des échanges entre acteurs, de croiser les regards et d'apprendre d'expériences locales ou d'autres territoires. En tant qu'outil foncier local au service des collectivités, l'EPFLO est pleinement mobilisé pour accompagner la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », et plus généralement la sobriété foncière.

Retrouvez les rediffusions des tables rondes et la synthèse sur le site internet de l'EPFLO, rubrique « actualités » ou sur urlr.me/QdNwZ

En mars 2022 a été édité une synthèse de l'initiative « ZAN Oise », qui rassemble plusieurs partenaires et a donné lieu à des évènements en 2020 et 2021. Elle est consultable sur le site internet de l'EPFLO, menu « Publications » puis rubrique « Ressources »

https://www.epflo.fr/actualites/initiative-zan-oise-mars-2022-2



MARS 2022

Construire localement la sobriété foncière

Initiative ZAN Oise : Retours d'un an d'échanges sur l'artificialisation

SOMMAIRE

Page 1 - L'initiative ZAN Oise
Page 5 - Des éléments de cadrage sur la question de l'artificialisation
Page 6 - Quelques enseignements de la première phase de l'initiative ZAN Oise

Initiative ZAN Oise

Depuis septembre 2020 les acteurs de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique de l'Oise réfléchissent de façon collective et prospective à l'objectif Zéro Artificialisation Nette. Près d'une dizaine de webinaires et de réflexions thématiques avec les collectivités ont été organisés, ils se poursuivent pour sensibiliser et explorer les sujets de préoccupation soulevés par le ZAN pour anticiper ses effets territoriaux, parfois encore peu étudiés. En une année, l'initiative a impliqué et sensibilisé plus de 400 acteurs départementaux, régionaux et nationaux. Le travail en particulier auprès des élus locaux se poursuit.

À savoir

ZAN OISE : L'appropriation locale d'un enjeu global soucieuse de répondre aux questions opérationnelles, pour faciliter une transition collective.

LE TRAVAIL PARTENARIAL

Les Partenaires départementaux

Cet exercice « d'intelligence collective » destiné à préfigurer les implications locales de l'objectif « zéro artificialisation nette » a été initié par la CCIO (Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise) et l'EPFLO (Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne), très vite rejoints par la DDT 60 (Direction Départemental des Territoires), le CAUE de l'Oise (Conseil Architecture Urbanisme et Environnement) et l'UMO (Union des Maires de l'Oise), associés à la Chambre d'agriculture, au Parc Naturel Régional Oise-Pays de France, à l'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées et selon les thématiques abordées, au CPIE de l'Oise (Centre permanent d'initiatives pour l'environnement), à l'ADOPTA (Association pour le Développement Opérationnel et la Promotion des Techniques Alternatives), la Fédération départementale du bâtiment (FFB) et la SAFER. Toutes les structures conduisent par ailleurs leurs propres actions liées à la question de l'artificialisation. Les associations environnementales locales ont également participé à des séances de travail.

Les collectivités

Conçu comme un exercice destiné à éclairer in fine les décideurs locaux, l'initiative a associé d'abord les techniciens des Communautés de Communes et d'Agglomération de l'Oise (responsables de développement économique, d'urbanisme ou d'aménagement) en particulier le SCoT du Grand Creillois et la Communauté de Communes du Clermontois. Les élus des Communautés de l'Oise ont ensuite été associés (voir cartographie) et lors de la préparation de la Conférence des SCoT dans le cadre de l'Union des Maires de l'Oise. Ce travail se poursuit.

Une réflexion locale reliée au régional et national

Afin de mener ces travaux locaux en lien avec les réflexions régionales et nationales engagées pour partager les retours terrain lors des débats parlementaires sur la Loi Climat et Résilience, les organisateurs ont échangé notamment avec LIFTI, le Club Villes et aménagement, le CEREMA, l'Intercommunalité de France, CdC biodiversité, la FédéSCoT. Dans les Hauts-de-France, des échanges ont également eu lieu avec la DREAL, la Région, le Réseau Adaptation au Changement Climatique et le CESER.

1

PROGRAMME DE LA JOURNÉE





Table ronde 1

Zéro Artificialisation Nette : où en est-on ?

Actualités réglementaires et des politiques de l'État par la DREAL Hauts-de-France.
Laurent Tapadinhas, directeur régional DREAL

Actualités de la préparation du SRADDET et des politiques régionales.
Sébastien Alavoine, directeur de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040, Région Hauts-de-France

Les élus face à l'objectif ZAN
Philippe Alpy, président de l'association nationale des EPFL, maire de Frasne et vice-président du conseil départemental du Doubs



Table ronde 3

Foncières, tiers-lieux : des modèles fonciers innovants qui participent à l'objectif ZAN

Optimiser les usages du foncier sur le temps long : l'expérience de la Foncière de Haute-Savoie.
Philippe Vansteenkiste, directeur de La Foncière 74 et de l'EPFL de Haute-Savoie

Les tiers-lieux, de nouveaux usages du foncier existant.
Jean Karinthi, co-fondateur du Tiers-Lieu l'Hermitage



Table ronde 2

ZAN, comment passer à l'action... et avec quels moyens ?

Îlots à requalifier, friches : une action forte dans le Soissonnais
Alain Crémont, président de GrandSoissons Agglomération, maire de Soissons

Les interventions de l'EPFLO en soutien au recyclage foncier.
Valère Pelletier, directeur-adjoint de l'EPFLO

Retours d'expérience d'un opérateur pour des projets de recyclage foncier réussi
Nathalie Tannière, directrice de la SEDA (Société d'Equipement du Département de l'Aisne)





Table ronde 4

Préparer les stratégies foncières... et concrètement ?

Au-delà de l'observation, le référentiel foncier : retours d'expériences de la CA Chauny-Tergnier-La Fère.
Pierre Caurier, directeur général des services, CA Chauny-Tergnier-La Fère

Poser les premières bases d'un projet : l'exemple des conseils CAUE auprès des collectivités dans l'Aisne.
Bruno Stoop, directeur du CAUE de l'Aisne

PLUi, PLH... : quelle portée de la planification et du projet de territoire pour guider la stratégie foncière au quotidien ?
Benjamin Oury, vice-président de l'agglomération de la région de Compiègne et administrateur de l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées

PARTENARIATS _

L'EPFLO A BÂTI PLUSIEURS PARTENARIATS ACTIFS QUI PARTICIPENT À L'ACTIVITÉ DE L'ÉTABLISSEMENT ET À L'ANIMATION DE STRATÉGIES FONCIÈRES AVEC LES COLLECTIVITÉS.



INTERVENTIONS POUR DEUX TEMPS FORTS SUR LES FRICHES DANS L'AISNE AVEC LE CAUE

Le directeur de l'EPFLO est intervenu sur le sujet des friches, conjointement avec la directrice de l'EPF d'Etat des Hauts-de-France, lors d'une journée de formation destinée aux chefs de projets « Petites Villes de Demain » de l'Aisne à Anor le 27 septembre. L'équipe était également présente pour partager son expertise dans le cadre d'une « Mardinale » sur les sites et sols pollués organisée à Gauchy en novembre.



PATRIMOINE BÂTI ET ACCOMPAGNEMENT DE PROJET AVEC LES CAUE

Des réunions de travail sur la thématique du patrimoine bâti ont lieu régulièrement avec le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de l'Oise et celui de l'Aisne.
Les projets avec du bâti d'intérêt patrimonial font l'objet de premiers échanges et des études peuvent être cofinancées. La commission technique patrimoine peut ensuite se prononcer sur une potentielle attribution de la minoration « patrimoine bâti », destinée à faciliter la conservation et réhabilitation de bâti d'intérêt patrimonial. La commission technique est composée de membres de l'EPFLO et des CAUE, dont des architectes du patrimoine. Au-delà des échanges réguliers, l'EPFLO était également présent dans le cadre des assemblées générales des CAUE et une réunion de travail s'est déroulée à Laon en juin.



ACTIVITÉS TOURISTIQUES : REVUES DE PROJET AVEC OISE TOURISME

Deux rencontres ont eu lieu entre les équipes de Oise Tourisme et de l'EPFLO, pour échanger sur les projets en cours et à venir. Les deux structures sont animées d'un objectif commun : être au service des projets de développement des collectivités.



L'OBSERVATION AVEC L'AGENCE D'URBANISME OISE-LES-VALLÉES

L'EPFLO participe au programme partenarial de l'agence d'urbanisme, qui a notamment poursuivi en 2022 l'atlas des friches. L'agence a par ailleurs mis en service son web-SIG (voir page 27). Une rencontre entre géomaticiens a été organisée par l'agence en 2022, et l'EPFLO y a participé.

SYNDICAT D'ÉNERGIE DE L'OISE



Une rencontre avec les présidents du SE60 et de l'EPFLO a eu lieu en avril pour échanger sur les potentiels partenariats d'accompagnement de projets d'énergies renouvelables. L'EPFLO était également présent à l'atelier sur les zones d'activités économiques et le photovoltaïque, animé par le SE60, la CCI et le CD2E.





UN TRAVAIL CONJOINT D'ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DU PARC NATUREL OISE PAYS-DE-FRANCE

L'EPFLO travaille régulièrement en lien avec le Parc Naturel Régional, en l'associant par exemple aux conseils amont à l'action foncière menés avec des communes du parc.
L'Établissement est membre de la commission « Architecture, Urbanisme Paysages », et a participé en 2022 aux premiers travaux d'études de capacités foncières et architecturales qui associent également l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées, l'Institut Paris Région et l'EPF Île-de-France.



LOGEMENT SOCIAL : UN TRAVAIL AVEC LES BAILLEURS SOCIAUX ET L'UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT

Depuis sa création, l'EPFLO travaille étroitement avec les bailleurs sociaux et des revues de projet ont lieu régulièrement.
L'EPFLO participe également aux travaux de l'Union Régional de l'Habitat, avec notamment en 2022 le comité de pilotage sobriété foncière.



POLITIQUES DE L'HABITAT : PARTICIPATION AU COMITÉ RÉGIONAL DE L'HÉBERGEMENT ET DE L'HABITAT

L'EPFLO participe aux échanges de cette instance de concertation animée par le Préfet de Région, qui rassemble l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement. L'Établissement dispose ainsi d'informations utiles pour ses actions en faveur du logement.

RENCONTRE AVEC LES ARCHITECTES DES BÂTIMENTS DE FRANCE DE L'OISE

La rencontre avec les trois Architectes des Bâtiments de France au siège de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise en mai a permis d'échanger sur les projets en cours et à venir.

ATELIERS RÉGIONAUX DE L'AMÉNAGEMENT AVEC L'AGENCE HAUTS-DE-FRANCE 2040



L'EPFLO a participé en avril à la rencontre organisée par la Région à Bapaume concernant le plan d'action 2022-2023 des Ateliers régionaux de l'aménagement. L'Établissement était également présent en novembre à la première réunion « Interconnaissance et inter-territorialité », organisée dans l'Aisne et destinée aux techniciens des SCoT et acteurs de l'aménagement.

UN ÉCHANGE RÉGULIER AVEC LES SERVICES DE L'ÉTAT







Une rencontre conjointe avec la DREAL, la DDT60 et la DDT02 a eu lieu fin septembre 2022. À l'échelle régionale, un échange a eu lieu avec le Secrétariat Général aux Affaires Régionales en janvier.

Localement, l'EPFLO a participé à des rencontres avec la Préfecture de l'Oise au sujet de l'ANCT, ainsi qu'avec les délégations territoriales de la DDT60. Dans l'Aisne, l'EPFLO était présent à Laon dans le cadre du Comité Local de la Cohésion des Territoires du 29 novembre qui se tenait à la préfecture, ainsi que lors de la réunion ZAN organisée en février.

ASSOCIATION NATIONALE DES EPFL _



L'ASSOCIATION NATIONALE DES EPFL FÉDÈRE LES 24 EPF LOCAUX DE FRANCE MÉTROPOLITAINE ET D'OUTRE-MER, AINSI QUE L'OFFICE FONCIER DE LA CORSE. CE RÉSEAU DYNAMIQUE OFFRE UN ESPACE D'ÉCHANGE ENTRE EPFL SUR DE NOMBREUX SUJETS POUR APPORTER DES SOLUTIONS CONCRÈTES AUX PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES DES TERRITOIRES.
L'ASSOCIATION EST ÉGALEMENT UN INTERLOCUTEUR DE RÉFÉRENCE AUPRÈS DE NOMBREUX PARTENAIRES AU NIVEAU NATIONAL ET DES MINISTÈRES, AINSI QUE POUR L'ASSEMBLÉE NATIONALE ET LE SÉNAT.



CONSEIL D'ADMINISTRATION À SOISSONS

Des présidents et directeurs de différents EPF locaux se sont réunis à Soissons pour un conseil d'administration traitant des actualités, de propositions législatives, des partenariats et formations.

FORMATION ET CLUB DES COLLABORATEURS

Depuis sa création, l'association a vocation à fédérer les collaborateurs des différents EPFL et leur permettre de mettre en commun leurs bonnes pratiques de travail et expériences. Elle organise annuellement de nombreuses formations internes, sur des thématiques variées, comme par exemple, pour 2022, la comptabilité publique, les études préalables aux opérations, la pratique du droit de préemption… Des journées du personnel ont été organisées à Chambéry en juin 2022, pour créer du lien entre structures et échanger sur les thèmes d'actualités des différents métiers.
Le Club des collaborateurs, organisé par canaux thématiques, permet des échanges réguliers entre les différents agents des EPFL, qui peuvent y trouver des réponses à leurs problématiques ou encore participer à des groupes de travail.

LES EPF LOCAUX, EN 2022, C'EST…

1 105 actes d'acquisitions signés
pour un montant de 310 millions d'euros

24 établissements
et un Office Foncier

17,7 millions d'euros
de travaux

1,7 milliard
de stock foncier

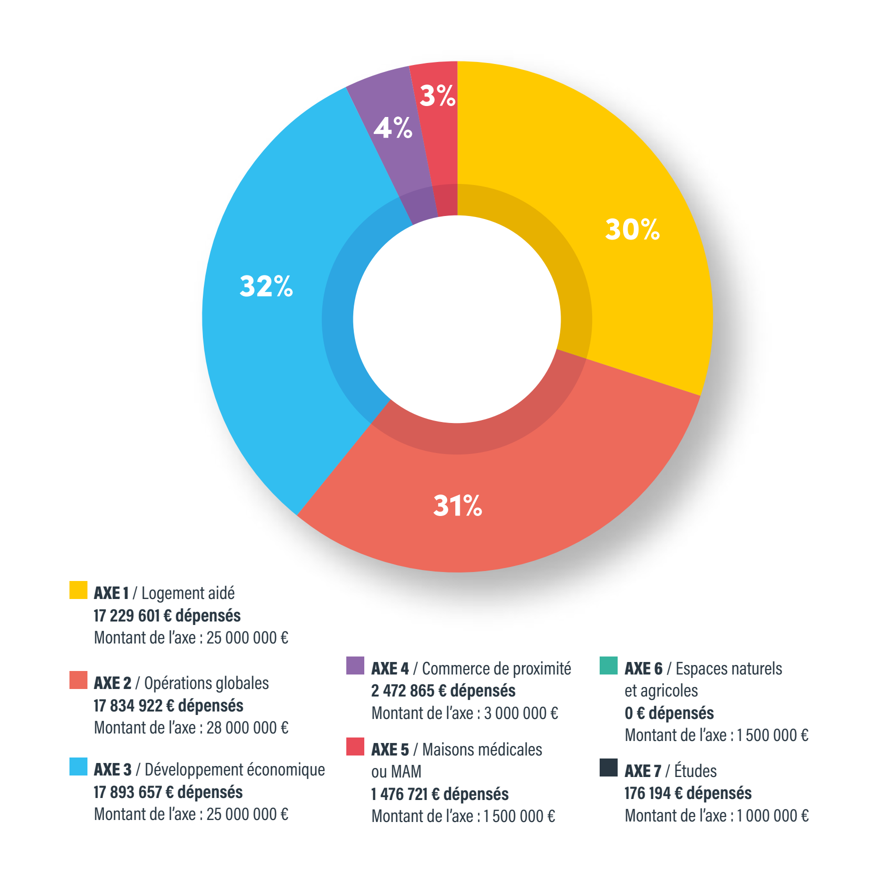
576 administrateurs
représentant leur collectivité dans les instances des EPFL

232 salariés

LE SUIVI DU PPI 2019-2023

L'ÉTAT DES DÉPENSES DU PPI 2019-2023_

Le PPI 2019-2023 est réalisé à hauteur de **57 M€ dépensés**, hors fonds de minorations foncières, soit **67% du montant maximal** de 85 M€ fixé pour les opérations.
Les opérations d'ensemble, notamment de centres-bourgs et centres-villes, représentent 31% des montants dépensés.
Concernant les montants d'engagements, **le PPI est engagé à hauteur de 93%**. Dans le contexte de la préparation du PPI 2024-2028 et compte-tenu des décalages entre l'engagement d'une dépense et sa réalisation, des ajustements pourront être apportés pour assurer la réponse aux besoins d'interventions.



VERS LE PPI 2024-2028

LA PRÉPARATION DU PROCHAIN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION A DÉBUTÉ FIN 2022 AVEC DES ÉCHANGES AU NIVEAU DE L'ÉQUIPE ET DES ÉLUS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

QU'EST-CE QUE LE PPI ?

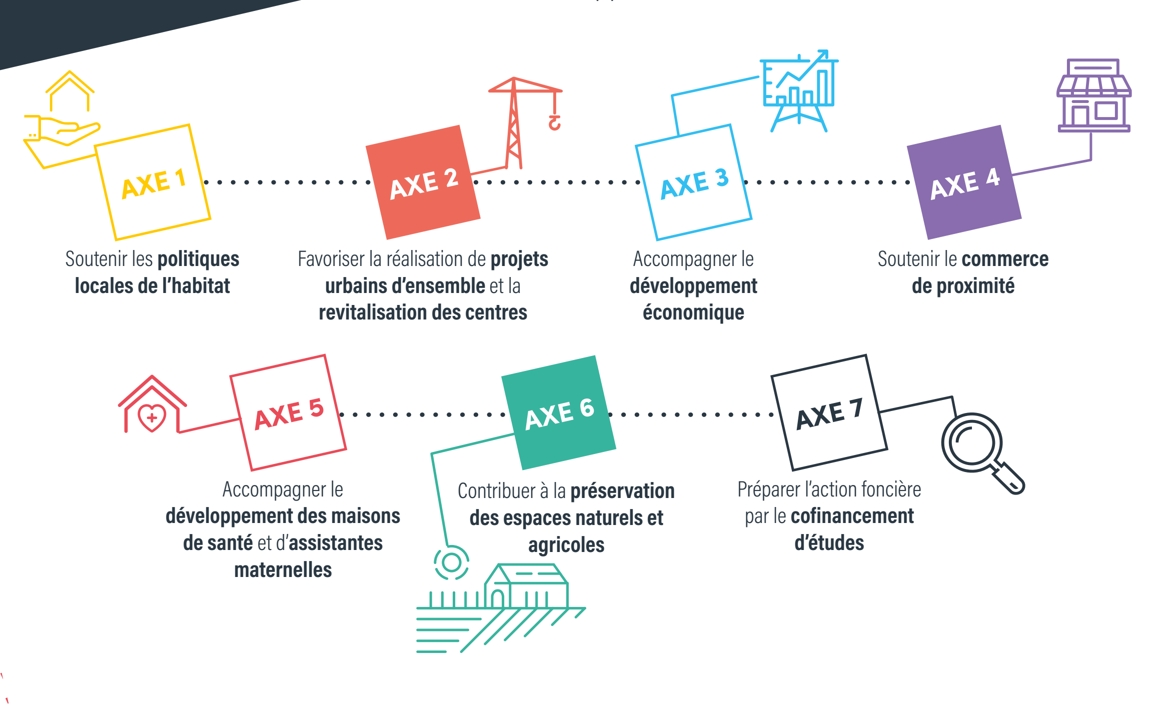
Le Programme Pluriannuel d'Intervention est un document stratégique pour l'Établissement qui fixe le cadre et les modalités de son intervention auprès de ses partenaires adhérents.
D'une durée de 5 ans, le PPI actuel est le PPI 2019-2023, troisième PPI de l'EPFLO, voté en novembre 2018. Un bilan à mi-parcours avait été présenté lors du conseil d'administration du 8 juin 2021.
Le cadre réglementaire est fixé par l'article L324-2-2 du code de l'urbanisme :

I. L'Établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'Établissement.
II. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.



LES AXES DU PPI ACTUEL 2019-2023_

Le PPI actuel permet de couvrir un nombre important de projets, en milieu urbain comme rural. Les minorations foncières soutiennent des thématiques transversales, voir page 21 pour plus d'informations. La préparation du PPI interrogera les adaptations à apporter.



UNE FEUILLE DE ROUTE COCONSTRUITE_

Tout au long de l'année 2023, différents outils seront utilisés pour préparer le PPI 2024-2028, véritable feuille de route des actions de l'EPFLO.

- Une enquête en ligne
- Des réunions territoriales et des réunions partenaires
- Des débats en conseil d'administration et en assemblée générale
- Un séminaire consacré au projet de PPI

L'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées est étroitement associée à la préparation du PPI et contribuera notamment à l'actualisation du contexte territorial et des données socio-économiques, ainsi que le partage d'enjeux clés.

GRANDES ÉTAPES DU CALENDRIER_



Janvier – février 2023
enquête en ligne pour les élus et techniciens



Janvier – mai 2023
réunions EPCI, réunions partenaires



Mars 2023
débats en assemblée générale, bilan provisoire du PPI 2019-2023



Juin 2023
premières orientations



Octobre 2023
séminaire présentation projet de PPI auprès des élus de l'assemblée générale et des partenaires



Décembre 2023
vote du PPI par le conseil d'administration

LES LUNDI DU PPI_

De septembre à décembre, des réunions internes ont eu lieu chaque lundi sur différents sujets :

- **Renaturation, phytoremédiation**
- **Artificialisation**
- **Réhabilitation et patrimoine bâti**
- **Thématiques de portage, zones dites « détendues »**
- **Réemploi, économie circulaire**
- **Nouvelles formes de portage et occupations temporaires**
- **Foncières économiques, démembrement de propriété**
- **Budget, moyens**
- **Minorations foncières**

Ces différents échanges ont permis d'amorcer la préparation du PPI et de préparer les échanges avec les élus, les collectivités et les partenaires.

L'ACTIVITÉ FONCIÈRE EN 2022

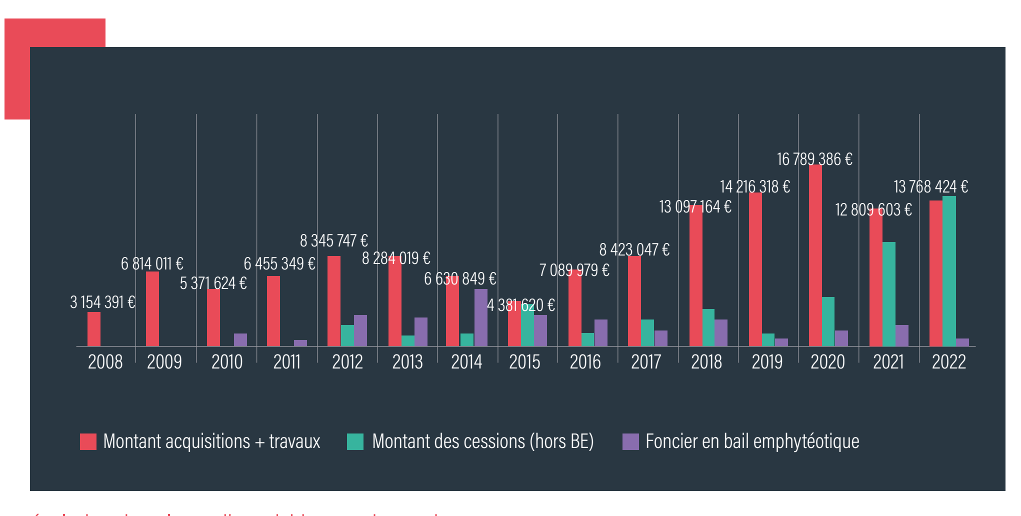
L'activité foncière est marquée en 2022 par un **équilibre entre cession et acquisition**. Cela témoigne d'une bonne rotation du stock foncier, qui renforce la capacité de l'Établissement à accompagner tout type de projet. Par ailleurs le volume financier global d'activité est en progression.
Au-delà des volumes financiers, l'activité peut également s'apprécier par le **nombre d'actes signés**, ainsi que de **nombreux rendez-vous** avec les communes et intercommunalités pour accompagner leurs projets, dont l'accompagnement et le cofinancement d'études.

UN VOLUME D'ACQUISITION ET TRAVAUX ÉQUILIBRÉ AVEC CELUI DES CESSIONS_

Avec près de **13,8 millions d'euros d'acquisitions et travaux** et **14,8 millions de cessions** (incluant 699 000 € de recettes fonds friches), l'année 2022 est remarquable par son volume de cession qui est la conséquence logique des tendances passées marquées par un fort volume d'acquisition.
Le volume d'acquisition résulte d'une diversité d'interventions dont certaines pour des montants plus importants :

- Pont-Sainte-Maxence (CC Pays d'Oise et d'Halatte) // Champ Lahyre : 1 330 000 € HT
- Nogent-sur-Oise (CA Creil Sud Oise) // Place des Trois Rois : 963 000 € HT
- La Ferté-Milon (CC Retz-en-Valois) // Avenue de Verdun : 550 000 € HT
- La Neuville-en-Hez (CA du Beauvaisis) // rue de la Gare : 540 000 € HT
- Beauvais (CA du Beauvaisis) // ancienne prison : 535 000 € HT
- Compiègne (Agglomération de la Région de Compiègne) // quartier gare : 440 000 € HT
- Soissons (GrandSoissons Agglomération) // rue du Belvédère : 414 000 €

Cette diversité démontre que l'EPFLO a la capacité d'intervenir pour tout type d'acquisitions.



évolution du volume d'acquisitions et de cessions

UNE POURSUITE DE L'OUTIL BAIL EMPHYTÉOTIQUE POUR LE LOGEMENT SOCIAL_

Les baux emphytéotiques EPFLO, qui s'apparentent à un bail à construction à l'envers, sont une forme de portage à très long terme. En 2022, **2 nouveaux baux emphytéotiques** ont été signés pour 986 272 € de foncier générant 98 627 € de loyers annuels et permettant la création de **47 nouveaux logements locatifs sociaux**.
Cet outil est toujours plébiscité par les bailleurs, bien que les cessions avec minorations foncières soient le cas plus courant.

UN NOMBRE D'ACTES SIGNÉS STABLE_

Au-delà du volume financier, le niveau d'activité peut aussi être approché par le nombre d'actes signés, qui s'élève à **83 actes** pour l'année 2022 : **39 acquisitions, 37 cessions et 7 actes relatifs aux baux emphytéotiques EPFLO** (2 nouveaux et 5 avenants).
Depuis 2007, 73% des actes d'acquisitions concernent des acquisitions à l'amiable, 18% des acquisitions par voie de préemptions et 9% des procédures d'expropriation.

UNE AUGMENTATION DE L'ACCOMPAGNEMENT DES DÉMARCHES DE PROJET_

Les équipes de l'EPFLO font le constat d'un temps de plus en plus important pour accompagner les **démarches de projet des collectivités**, en amont d'une intervention de l'EPFLO et pendant celle-ci.

En amont, de nombreux rendez-vous ou échanges téléphoniques ont lieu, se traduisant ou non par la création d'une opération dite « en projet » : il en existe 79 fin 2022, dont 22 ayant fait l'objet d'une validation en comité d'engagement interne, préalable à la présentation en conseil d'administration.
Le projet d'opération peut ensuite se traduire par une intervention de l'Établissement dans le cadre d'une convention d'études ou de portage foncier. Ces échanges peuvent associer d'autres partenaires. Ainsi, l'accompagnement se poursuit lorsque l'opération est sous convention.

UNE HAUSSE DU NOMBRE D'OPÉRATIONS ACTIVES_

On dénombre fin 2022 158 opérations actives, c'est-à-dire des opérations qui ont fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration et sont en cours de maitrise ou déjà sous maitrise foncière EPFLO mais n'ont pas encore été cédées. Fin 2021, ce nombre était de 150.

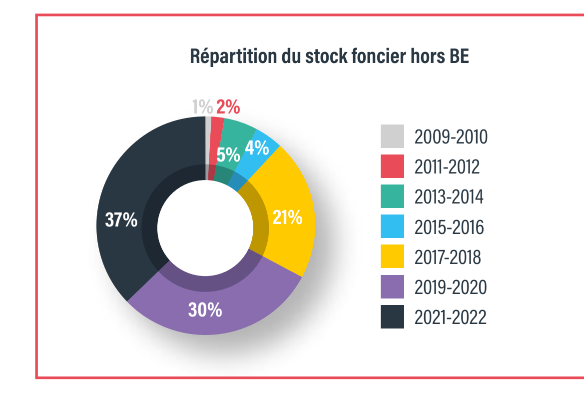
	2007-2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre d'actes d'acquisition	23	22	25	26	24	27	39	36	38	30	67	50	40	39
dont DPU*	10	13	10	5	2	6	2	4	5	4	8	6	8	11
dont expropriation	–	–	–	–	–	5	19	6	7	0	0	4	1	0
Nombre d'actes de cession	–	–	–	3	6	11	7	10	19	13	12	16	38	37
Nombre de BE** signés	–	5	1	9	9	15	7	10	5	7	4	5	4	2
Nombre d'avenants au BE	–	–	–	–	1	4	2	–	10	–	–	6	4	5
Total d'actes signés	**23**	**27**	**26**	**38**	**40**	**57**	**55**	**56**	**72**	**50**	**83**	**77**	**86**	**83**

*DPU : Usage du Droit de préemption urbain **BE : Baux emphytéotiques

UNE ROTATION DU STOCK AMÉLIORÉE_

Le volume de terrains stockés s'établit à la fin de l'exercice 2022 à **90 303 153 €** (total des cessions incluant les recettes fonds friches soustrait au total des acquisitions et travaux).
L'année 2022 témoigne d'une amélioration continue de la rotation du stock, avec un volume de cession qui a progressé comme cela avait été défini.

				ROTATION DU STOCK			
Année	Montant des acquisitions + travaux	Montant acquisitions	Montant des travaux (dépensés)	Montant des cessions	Stock foncier	Foncier mis en Bail Emphythéotique	Stock hors BE
2008	3 154 381 €	3 154 381 €			3 154 381 €		3 154 381 €
2009	6 814 011 €	6 814 011 €			9 968 392 €		9 968 392 €
2010	5 371 624 €	5 371 624 €			15 340 016 €	1 261 710 €	14 078 305 €
2011	6 455 349 €	6 455 349 €			21 795 364 €	445 331 €	20 088 323 €
2012	8 345 747 €	8 345 747 €		1 944 559 €	28 196 552 €	2 872 335 €	23 617 176 €
2013	8 284 019 €	8 284 019 €		951 536 €	35 529 035 €	2 640 788 €	28 308 870 €
2014	6 630 849 €	6 580 931 €	49 919 €	1 085 449 €	41 074 435 €	5 404 507 €	28 449 764 €
2015	4 381 620 €	4 350 993 €	30 627 €	4 026 491 €	41 429 564 €	2 804 536 €	26 000 356 €
2016	7 089 979 €	6 767 140 €	322 839 €	1 467 606 €	47 051 937 €	2 454 029 €	29 168 700 €
2017	8 423 047 €	8 193 411 €	229 636 €	2 425 940 €	53 049 044 €	1 440 222 €	33 725 586 €
2018	13 097 164 €	12 803 375 €	293 789 €	3 346 829 €	62 799 379 €	2 561 350 €	40 914 571 €
2019	14 216 318 €	13 751 522 €	464 796 €	1 230 387 €	75 785 311 €	779 496 €	53 121 006 €
2020	16 789 386 €	16 006 070 €	783 315 €	4 637 056 €	87 937 640 €	1 426 251 €	63 847 085 €
2021	12 809 603 €	10 998 428 €	1 811 175 €	9 428 658 €	91 318 586 €	1 614 892 €	65 613 139 €
2022	13 768 424 €	10 409 003 €	3 359 421 €	14 783 858 €	90 303 153 €	986 272 €	63 611 433 €
TOTAL	135 631 521 €	128 286 004 €	7 345 516 €	45 328 368 €	90 303 153 €	26 691 719 €	63 611 433 €



ÂGE MOYEN DU STOCK FONCIER HORS BE_

L'âge moyen du stock foncier (hors baux emphytéotiques) est de **trois ans**. 67% du stock au 31/12/2022 correspond aux acquisitions des quatre dernières années (2019-2022).

LES MINORATIONS FONCIÈRES

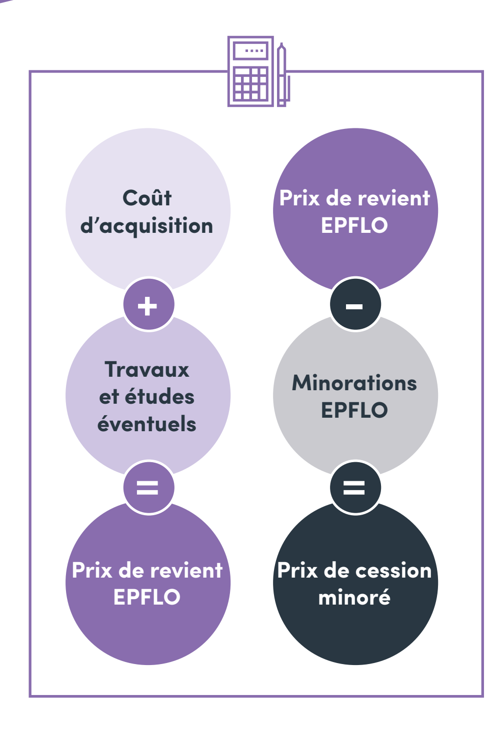
Pour renforcer l'efficacité de l'action foncière, des minorations foncières (réduction du prix de cession) peuvent être attribuées au titre :

- du soutien au logement locatif social et à l'accession aidée
- du recyclage foncier et de l'action sur les friches (toutes typologies d'intervention)
- de la valorisation du patrimoine bâti (toutes typologies d'intervention)
- des projets situés dans les périmètres ORT « Action Cœur de Ville » (toutes typologies d'intervention) et désormais « Petites Villes de Demain » (voté en juin 2022)

Les minorations sont mobilisables pour les différents axes d'intervention du PPI. Elles sont cumulables et applicables à des projets proposant une mixité de programmes et fonctions.
Le montant de la minoration est calculé sur la base du prix de revient pour l'EPFLO, qui intègre :

- **Le coût d'acquisition** (valeur d'acquisition et frais directement liés à l'acquisition : frais d'acte notarié, publicité foncière, géomètre, ...)

- **Le coût des travaux et études techniques** dont l'EPFLO est maître d'ouvrage et liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics techniques,...), pouvant être **pris en charge à 100%**

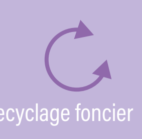


Les minorations sont cumulables mais ne peuvent donner lieu à une prise en charge de plus de 50% du prix de revient HT EPFLO.

L'attribution de minorations foncières relève de la décision du conseil d'administration de l'EPFLO, qui se prononce au vu des éléments fournis par le bénéficiaire de la convention engagé au rachat et de **la difficulté effective à réaliser l'opération envisagée, afin d'éviter tout effet d'aubaine**.

BILAN 2022 DU FONDS DE MINORATION FONCIÈRE_

Le fonds de minoration foncière de **15 millions d'euros** est **engagé à hauteur de 47%**, 6 989 198 € de minorations ayant été votés depuis 2019. En 2022, **3 702 210 € de minorations** ont été votés pour 16 opérations, essentiellement au titre du recyclage foncier du logement ainsi que de la minoration ORT Action Cœur de Ville, désormais étendue aux communes Petites Villes de Demain.



	Logement	Recyclage foncier	Patrimoine	Coeur de ville
2022	1 128 244 €	1 478 240 €	195 390 €	900 299 €
2019-2022	2 479 470 €	2 845 036 €	271 662 €	1 393 030 €

ACTIVITÉ MAITRISE D'OUVRAGE DE TRAVAUX_

Le montant dépensé pour les travaux a quasiment doublé en 2022, avec près de 3 400 000 € contre 1 800 000 € en 2021.

L'année 2022 a également été active sur les étapes de préparation de futurs chantiers de déconstruction et de dépollution, au travers d'études techniques et d'appels d'offres.
Concernant la préparation et la coordination des chantiers de démolition et de désamiantage, l'EPFLO a organisé 6 procédures de marchés pour sélectionner des maîtres d'œuvre compétents et reconnus pour leur savoir-faire. Par ailleurs, 2 marchés ont été publiés pour des diagnostics techniques avant démolition, pour le site Focast à Villeneuve-Saint-Germain et dans le cadre du quartier gare Compiègne / Margny-les-Compiègne.

Courant 2022, **7 marchés publics** ont été publiés pour la réalisation de travaux sur des opérations foncières de l'EPFLO :

- Démolition et désamiantage de l'ancien site ACMM à Montataire
- Démolition et désamiantage d'un ancien garage Renault rue Aristide Briand à Pont-Sainte-Maxence
- Démolition et désamiantage de différents biens sis rue d'Amiens à Grandvillers
- Démolition et désamiantage de maisons ''SNCF'' dans le quartier gare de Soissons / BELLEU
- Démolition et désamiantage de différents biens sis rues Pasteur et du Prieuré à La Croix-Saint-Ouen
- Démolition et désamiantage de différents biens sis rue de la République à Monchy-Saint-Eloi
- Gestion des terres et démolition infirmerie – Friche BSL à Billy-sur-Aisne.

Par ailleurs, **un accord-cadre a été conclu pour des missions de mise en sécurité des biens et de démolition d'échelle réduite**. Les prestations couvrent les missions nécessaires à la déconstruction de biens de natures diverses, comprenant des prestations de désamiantage, du défrichage, de l'évacuation de déchets, du curage, reprise de maçonnerie, débroussaillage et abattage d'arbres, sécurisation de périmètre (clôture, nivellement...), etc.

En tout, ce sont **16 procédures de marchés publics** qui ont été assurées par le pôle maitrise d'ouvrage.
En parallèle, de **nombreuses mises en concurrences** ont été assurées pour mener à bien les opérations de travaux, pour des prestations variées : géomètre, débranchement de réseaux, étude géotechnique, huissiers, ... En lien avec les chantiers de démolition, 4 procédures de référés préventifs ont été initiées par l'Établissement et 12 contrats d'assistance à maitrise d'ouvrage et de maitrise d'œuvre ont été souscrits.

Ces montants de travaux et la diversité de prestataires participent **au dynamisme de l'économie locale**.

LE RÉEMPLOI DE MATÉRIAUX_

En tant que maitre d'ouvrage de travaux de déconstruction, l'EPFLO est attentif à la question du réemploi de matériaux. Ainsi, l'EPFLO a par exemple favorisé le réemploi de tuiles pour un projet de logement. Pour plusieurs sites, le concassage de bétons permet la réutilisation in-situ.

L'émergence de la filière à responsabilité élargie des producteurs (REP) « bâtiment » va favoriser le renforcement des activités de réemploi. S'inscrivant dans cette dynamique, l'EPFLO a proposé un atelier étudiant à l'UTC de Compiègne. Cet atelier aura lieu de mars à juin 2023, en partenariat avec le réseau Canopée dont font partie l'OPAL, Oise Habitat et l'OPAC de l'Oise. Par ailleurs, des échanges ont eu lieu avec une porteuse de projet en 2022 et se poursuivront cette année.



DU FONDS FRICHES AU FONDS VERT _

L'EPFLO s'était mobilisé lors des éditions du fonds friches du plan de relance et plusieurs projets ont été lauréats, pour un total de 7,45 M€. Plusieurs échanges ont eu lieu avec les services de l'État pour le suivi des projets.

Appel à projet « recyclage foncier »

- BRETEUIL, Rue de Paris ex-site « CGEC » - 170 390 €
- ESTREES-ST-DENIS, site « Le Belloy » - 571 210 €
- CREIL, ancien Lycée Gournay – 1 470 000 €
- MONCHY-SAINT-ELOI, centre-ville – 710 000 €
- MONTATAIRE, ilôt Abel Lancelot – 321 211 €
- MOUY, friche rue Léon Bohard site Rabourdin – 1 172 000 €
- BILLY-SUR-AISNE - site P4/P5 = 690 000 €

Appel à projet Ademe

- VILLENEUVE-SAINT-GERMAIN, site Focast = 2 347 050 €



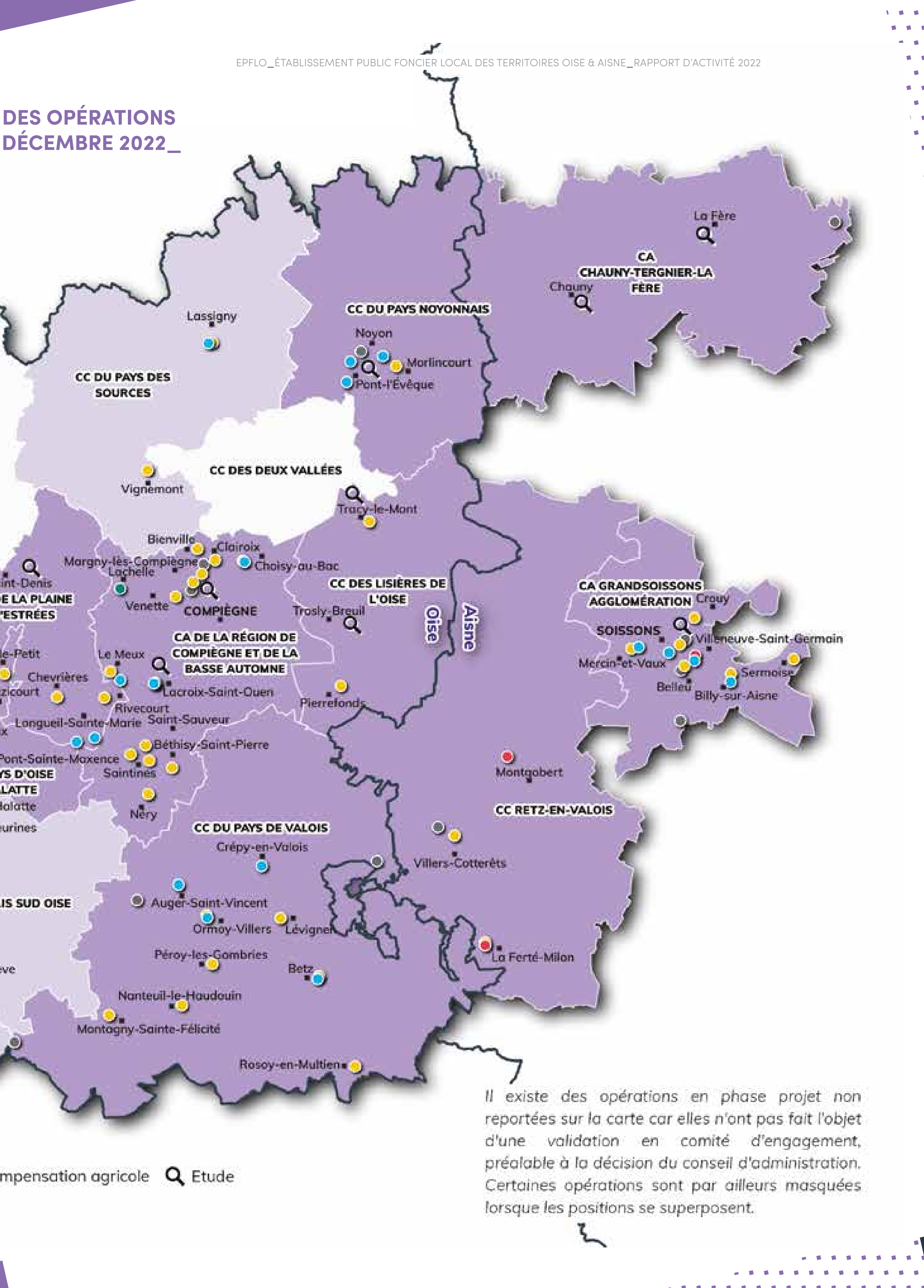
Le **fonds vert** présenté fin novembre 2022 dispose notamment d'un volet friches.
Comme précisé dans le guide à l'intention des décideurs locaux,

> *« Les crédits du fonds vert financeront notamment des études, des acquisitions foncières, des travaux de démolition, de dépollution ou d'aménagement, visant au recyclage d'une friche, définie comme :*
> - *tout terrain nu, déjà artificialisé et qui a perdu son usage ou son affectation, (...)*
> - *un îlot d'habitat, d'activité ou mixte, bâti et caractérisé par une importante vacance ou à requalifier. »*

CARTOGRAPHIE
ENGAGÉES AU 31



DES OPÉRATIONS DÉCEMBRE 2022_



Il existe des opérations en phase projet non reportées sur la carte car elles n'ont pas fait l'objet d'une validation en comité d'engagement, préalable à la décision du conseil d'administration. Certaines opérations sont par ailleurs masquées lorsque les positions se superposent.

UNE ÉQUIPE MOBILISÉE POUR LES PROJETS

L'ÉQUIPE DE L'EPFLO EST COMPOSÉE DE 17 PERSONNES FIN 2022. DEUX REMPLACEMENTS DE CONGÉS MATERNITÉ ONT EU LIEU EN 2022, ET UN POSTE SUPPLÉMENTAIRE DE NÉGOCIATEUR FONCIER A ÉTÉ CRÉÉ.

ZOOM SUR : LE MÉTIER DE NÉGOCIATEUR FONCIER _

Interlocuteurs privilégiés des collectivités de leur secteur géographique, ils coordonnent l'ensemble des procédures foncières relatives aux dossiers d'acquisition amiable, aux dossiers de préemption, voire à la mise en œuvre de procédures d'expropriation.
Ces étapes sont précédées d'un travail de conseil et de nombreux échanges avec les élus et agents des collectivités, ainsi qu'avec les propriétaires.

Au-delà de ce travail lié à la maitrise foncière, les négociateurs accompagnent la préparation des stratégies foncières. Ils sont notamment associés aux études de programmation et de définition, que l'Établissement peut cofinancer. Ils peuvent aussi apporter leur expertise dans le cadre des comités de pilotage des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, PLU) et programmes locaux de l'habitat (PLH), ou de dispositifs tels que « Petites Villes de Demain » ou « Action Cœur de Ville ».
À l'image de l'EPFLO, ils assurent un rôle d'ensemblier de différentes expertises pour accompagner les projets des territoires sur le volet foncier.

DIRECTION_

Directeur
Jean-Marc Deschodt

Assistante de direction, communication et relations presse
Marie Cantillon

ADMINISTRATION ET COMPTABILITÉ_

Responsable administrative et financière
Audrey Grenard

Assistante comptabilité, juridique, marchés publics et travaux
Amélie Houet

PÔLE JURIDIQUE, MARCHÉS PUBLICS ET TRAVAUX_

Responsable de la maitrise d'ouvrage et de l'entretien du patrimoine
Romain Chuette

Responsable juridique et marchés
Jonathan Vasseur

PÔLE FONCIER_

Responsable du pôle foncier
Adjoint au directeur
Valère Pelletier

Négociateurs fonciers
Amandine Demaret
Colas Lecryt
Mathilde Leroy
Laura Spagnuolo
Benoît Vicaigne

Assistantes foncières
Hélène Coeuillet
Pauline Cottart
Eva Quet

PÔLE PROSPECTIVE, OUTILS, PARTENARIATS_

Responsable prospective et évaluation
Benjamin Sautjeau

Géomaticien
Antoine Clermont





SÉMINAIRE D'ÉQUIPE AUTOUR DE LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES_

En fin d'année 2022, l'équipe a échangé autour de la Responsabilité Sociétale des Entreprises, avec l'appui de deux ambassadeurs du Centre Ressource du Développement Durable (Cerdd).
Un temps d'information et d'ateliers le temps d'une après-midi pour esquisser des actions, en s'appuyant sur les 17 Objectifs de Développement Durable de l'agenda 2030 des Nations Unies.

DES OUTILS ET DONNÉES POUR LES STRATÉGIES FONCIÈRES_

L'équipe dispose de **plusieurs ressources utiles** pour préparer les interventions et en assurer le suivi. L'outil métier interne permet le suivi complet d'une opération, ainsi que l'édition de bilans en temps réel. L'Établissement dispose de plusieurs données foncières et d'un système d'information géographique, utiles dès les premières étapes d'une opération.

L'EPFLO est également actif pour le développement de ressources et données utiles à l'animation des stratégies foncières.

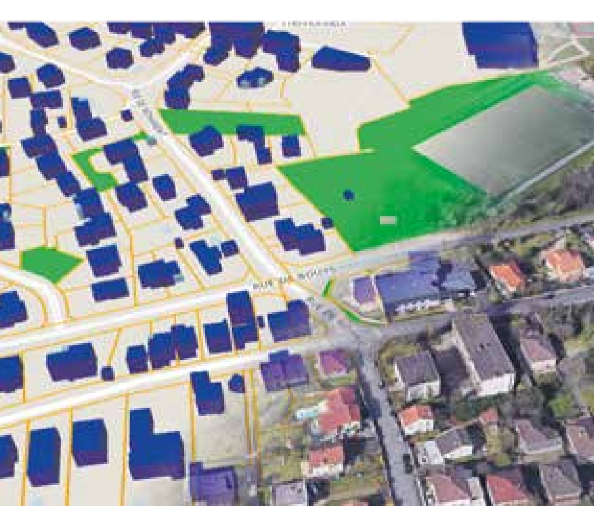
Il assure notamment une participation technique et financière au projet de **base de données d'occupations et d'usages du sol OCS 2D**, porté par la Région Hauts-de-France. Une journée de terrain a notamment eu lieu avec les services de la Région, la CC de Retz-en-Valois et les prestataires techniques en mai 2022.

L'EPFLO s'est par ailleurs investi en mars et avril 2022 pour les tests du **portail national Urbanismul**, dont le déploiement est piloté par le CEREMA. L'outil permet notamment d'aider à identifier des gisements fonciers.

Des outils et données sont par ailleurs proposés localement, comme la démarche d'atlas des friches et l'**outil web-SIG** de l'agence d'urbanisme Oise-les-Vallées, qui propose plusieurs ressources. Le web-SIG permet par exemple de localiser les logements vacants et d'afficher les informations liées.

Le pôle prospective de l'EPFLO reste à la disposition des collectivités pour échanger sur les besoins d'outils et de données sur le foncier, et le cas échéant orienter vers les structures et solutions adaptées.





LES NOUVELLES OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2022

Le conseil d'administration a validé l'engagement de **36 nouvelles opérations pour un montant de 16 724 100 €** en 2022.

Projets	Commune	Intercommunalité	Destination	Montants engagés 2022
Revitalisation centre-ville	La Fère	CA Chauny Tergnier La Fère	Etude / Logement	**350 000 €**
38 av. Jules Uhry - Le Chalet	Creil	CA Creil Sud Oise	Activités économiques	**400 000 €**
Place des Trois Rois	Nogent-sur-Oise	CA Creil Sud Oise	Commerce	**1 380 000 €**
Avenue du 8 mai 1945	Nogent-sur-Oise	CA Creil Sud Oise	Activités économiques	**1 500 000 €**
Rue des Finets	Clermont	CC du Clermontois	Activités économiques	**1 350 000 €**
Rue Bataillon de France	Compiègne	CA de la Région de Compiègne	Logement	**550 000 €**
Ancienne Prison	Beauvais	CA du Beauvaisis	Activités économiques	**595 000 €**
Quartier gare secteur Nord	Soissons	CA GrandSoissons Agglomération	Activités économiques	**1 200 000 €**
Centre-ville	Lamorlaye	CC de l'Aire Cantilienne	Logement / Commerce	**2 000 000 €**
Chemin de la Prairie	Hermes	CA du Beauvaisis	Etude / Logement	**590 000 €**
Nexans	Chauny	CA Chauny Tergnier La Fère	Etude / programme mixte	**70 000 €**
Ferme Havard	Neuville-Bosc	CC des Sablons	Etude / Logement	**49 000 €**
8 bis Route Nationale	Warluis	CA du Beauvaisis	Equipement	**220 000 €**
Site CNH	Tracy-le-Mont	CC des Lisières de l'Oise	Etude / Activités économiques	**70 000 €**
Zone commerciale	Trosly-Breuil	CC des Lisières de l'Oise	Etude / Activités économiques	**380 000 €**
MAM Solons	Ons-en-Bray	CC du Pays de Bray	Maison d'assistantes maternelles	**55 000 €**
Le Village	Litz	CA du Beauvaisis	Logement	**460 000 €**
Place du Jeu d'Arc	Mello	CC Thelloise	Etude / Logement	**21 000 €**
Trois châteaux	Coye-la-Forêt	CC de l'Aire Cantilienne	Etude / programme mixte	**49 000 €**
Maison de Santé av. de Verdun	La Ferté-Millon	CC Retz en Valois	Maison de Santé	**560 000 €**
Ilot 17/25 rue de la république	La Fère	CA Chauny Tergnier La Fère	Logement	**9 100 €**
Rue de la Halle	Ansauvilliers	CC de l'Oise Picarde	Commerce	**210 000 €**
Ilot Hauterive	Villers-Cotterets	CC Retz en Valois	Logement	**400 000 €**
Pôle équestre	Lamorlaye	CC de l'Aire Cantilienne	Activités économiques	**850 000 €**
Le confluent	Pont-l'Evêque	CC du Pays Noyonnais	Commerce	**165 000 €**
Route des Bauves	Montgobert	CC Retz en Valois	À définir	**105 000 €**
Fosse Salmon	Villers-Cotterets	CC Retz en Valois	Logement	**300 000 €**
Rue du Puits au Loup	Plailly	CC de l'Aire Cantilienne	Logement	**190 000 €**
La Ferme	Noailles	CC Thelloise	Logement	**585 000 €**
19 rue du Général Leclerc	Bailleul-sur-Thérain	CA du Beauvaisis	Activités économiques	**320 000 €**
Rue de la Ville	Cires-lès-Mello	CC Thelloise	Etude / programme à définir	**21 000 €**
Maison paroissiale	Milly-sur-Thérain	CA du Beauvaisis	Maison médicale	**120 000 €**
Ilot Gambetta	Creil	CA Creil Sud Oise	Logement	**900 000 €**
Rue Beauxis Lagrave	Betz	CC du Pays de Valois	Logement	**200 000 €**
Epxoy 02	La Ferté-Millon	CC Retz en Valois	Logement	**50 000 €**
Le Val Saint Germain	Puiseux-le-Hauberger	CC Thelloise	Logement	**450 000 €**

Ces nouvelles opérations sont très largement des opérations de recyclage foncier avec 30 opérations. Les 6 autres nouvelles opérations sont des extensions dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, optimisation du tissu urbain). Aucune nouvelle opération est en extension hors enveloppe urbaine. Par ailleurs, des engagements complémentaires ont été votés sur des opérations existantes, à hauteur de 8 719 000 €. Ainsi, compte-tenu des annulations d'engagements (1 153 000 €), l'année 2022 totalise globalement **24 290 100 € d'engagements nouveaux.**

QUELQUES EXEMPLES DE PROJETS EN 2022

DES PREMIÈRES RÉFLEXIONS POUR UNE OPÉRATION À SA LIVRAISON, L'EPFLO EST ENGAGÉ AUX CÔTÉS DES PORTEURS DE PROJETS. PLUSIEURS D'ENTRE ELLES SONT ICI PRÉSENTÉES, L'ENSEMBLE ÉTANT REPRIS DANS LES ANNEXES.

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

COMPIÈGNE
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE
Reconversion réussie d'une friche en programme de logements

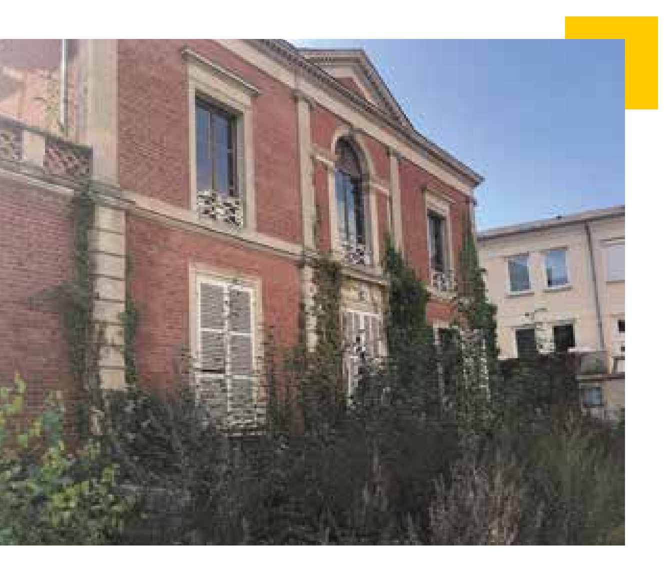


L'inauguration des 39 logements du Square Acary de Compiègne, édifiés par Clésence, s'est tenue le vendredi 1er avril.
L'Établissement a acquis le 21 février 2017, pour le compte de l'Agglomération de la Région de Compiègne, ce site de 3 305 m² correspondant à un ancien dépôt de bus et a supervisé la dépollution du terrain.
L'objectif poursuivi par l'Agglomération était de requalifier cette friche en vue d'y réaliser un programme d'habitats mixtes, comprenant 31 logements collectifs en financement PLI/PLS et 8 maisons individuelles en financement PSLA (Prêt social location-accession), et de renforcer la capacité de stationnement dans ce secteur proche de la gare.
Symboliquement, cette opération constitue l'une des premières réalisations du projet de renouvellement du quartier gare. Au niveau national, ce sont également les premiers logements en accession à la propriété livrés dans le cadre du programme « Action cœur de ville » avec le soutien d'Action Logement, de la région et du département.


©OPAC de l'Oise

NÉRY
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE
Des nouveaux logements à la place d'un ancien corps de ferme

Les 24 logements de la nouvelle résidence de l'OPAC de l'Oise à Néry ont été inaugurés le vendredi 14 octobre.
Cette emprise de 4 157 m², où se trouvait anciennement un corps de ferme, est idéalement située à quelques minutes à pied de la mairie.
A la demande de la commune qui souhaitait renouveler son offre de logements, permettant notamment à de jeunes ménages d'entamer un parcours résidentiel et aux personnes âgées d'accéder à un logement plus adapté à leurs besoins, l'Établissement avait acquis ce foncier en 2018.
Réalisé dans l'optique de préservation de patrimoine rural et de la limitation de la consommation d'espace, ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.



BEAUVAIS

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS

La réalisation d'une opération en reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre du NPRU

Dans le cadre de sa politique de mixité en matière de logements, la Ville de Beauvais a sollicité l'EPFLO en juin 2021 afin d'acquérir l'ancien siège de la direction du travail, abandonné depuis 2005 et idéalement situé en bordure de centre-ville.
L'Établissement a ainsi acquis le 29 mars 2022 cette ancienne maison bourgeoise, transformée en bureaux et édifiée sur une parcelle de 1 622 m², pour un montant de 180 000 €.
En lien avec la SA HLM de l'Oise et dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain des quartiers Argentine et Saint Lucien, une opération de 12 logements locatifs aidés pourrait être réalisée, à travers la réhabilitation de la bâtisse existante (3 PLUS et 3 PLAI) et de six logements neufs (PLS).

BRETEUIL

CC OISE PICARDE

L'ancienne friche « CGEC » va accueillir 34 logements locatifs sociaux

La cession de l'ancien site de l'entreprise CGEC, au profit de Oise Habitat, a été signée le 19 octobre dernier. Cette cession a été consentie pour un montant de 121 026,97 € HT bénéficiant de la subvention « Fonds Friches » accordée par les services de l'Etat, dans le cadre du « Plan de Relance ». La commune, souhaitant procéder à la reconversion de cette friche industrielle de 6 789 m² qui a auparavant accueilli plusieurs entreprises de métallurgie et de fabrication d'outils de précision, a sollicité l'EPFLO, en ce sens en octobre 2016, afin de renforcer le caractère de cette zone de centralité par un renouvellement urbain cohérent.
Suite à la démolition du site par la Société d'Aménagement de l'Oise, l'Établissement a procédé à son acquisition en 2019 puis à sa dépollution permettant ainsi à l'OPH Oise Habitat d'initier la réalisation d'une opération de 34 logements locatifs sociaux.





© Arcana - Oise Habitat









CLAIROIX
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE
Un ancien corps de ferme transformé en logements

L'Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse Automne a procédé à un travail d'identification des « dents creuses » sur son territoire, pouvant permettre d'accroître l'offre de logements tout en limitant l'étalement urbain. Une enveloppe a été engagée au Programme d'Action Foncière conclu entre l'intercommunalité et l'EPFLO.

Dans ce contexte, une emprise foncière, d'une superficie de 5 455 m², sur laquelle est bâti un ancien corps de ferme, située rue du Général de Gaulle à Clairoix, a été acquise par l'EPFLO le 29 septembre 2021, en vue d'y réaliser une opération à vocation d'habitat comportant 31 logements aidés (7 PLAI, 8 PLUS, 10 PLS et 6 PLI), en lien avec l'opérateur Clésence. La longère et la maison vont accueillir un total de 5 logements dans le bâti réhabilité.

Le projet a fait l'objet d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il va permettre de valoriser la longère et la maison, qui ne se voient que peu actuellement, tout en respectant le maintien des murs extérieurs sur rue. Les hauteurs des constructions neuves ne dépassent pas la hauteur de la longère. La grange, qui présente un intérêt patrimonial, sera également réhabilitée.



HERMES
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS
Une étude de programmation urbaine pour faire le lien entre le quartier gare et le centre-ville

La commune de Hermes a pour ambition de redynamiser son centre et souhaite redessiner les contours du centre-ville de demain. A la suite d'une première visite en début d'année, l'EPFLO a acté en mai 2022 de la conclusion d'une convention d'étude de programmation urbaine sur les sites de la friche PATI et de l'entreprise La Brosse et Dupont.
La commune a pour objectif de permettre, à terme, la requalification de ce large site de 6 hectares situé au cœur du quartier gare et à proximité directe des commerces et services publics et ainsi de participer à la stratégie de développement et de redynamisation du centre-bourg.
Conformément à l'axe n°7 de son Programme Pluriannuel d'Intervention, l'Établissement va accompagner cette étude par un cofinancement à hauteur de 70% de son montant global.

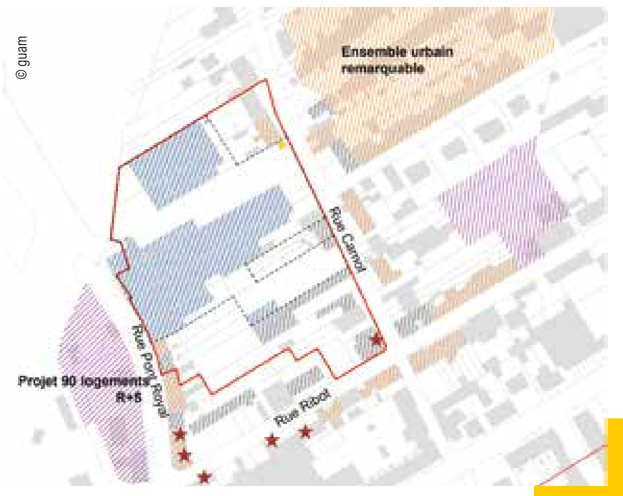

© L'Hermitage

COYE-LA-FORÊT
CC DE L'AIRE CANTILIENNE
Une étude pour définir le devenir du domaine des trois châteaux

La commune de Coye-la-Forêt a sollicité l'EPFLO afin d'engager une réflexion sur le devenir du site des « Trois Châteaux ».
Ce large domaine composé notamment de trois châteaux, d'une écurie, d'une école et de divers bâtiments s'étend sur une trentaine d'hectares, essentiellement boisés. Ce site a servi de pensionnat pour des enfants parisiens en difficultés familiales puis a permis l'accueil de populations en situation précaire envoyées par les services du 115 de la Ville de Paris. Définitivement fermé depuis mars 2021 et mis en vente par la Ville de Paris, la commune de Coye-la-Forêt souhaite engager des études afin d'avoir une vision exhaustive de ce que pourrait devenir ce site. L'Établissement a acté, en août, du cofinancement, à hauteur de 70% de son montant global, de cette étude qui permettra de définir les différents usages possibles et le coût de réaménagement inhérent.



© quartier libre



© guam

NOGENT-SUR-OISE
CA CREIL SUD OISE
Étude de requalification de l'ilot « Pont royal »

L'ilot « Pont Royal » est situé à proximité de la gare de Creil et du projet d'ensemble « Gare Cœur d'Agglo » porté par l'Agglomération Creil Sud Oise. L'EPFLO est déjà intervenu sur des ilots à proximité, pour des opérations de logements (deux sont réalisées et deux sont en cours).

La ville de Nogent-sur-Oise souhaite restructurer le quartier et a, pour cela, sollicité l'EPFLO. Il s'agit d'un secteur composé d'un bâti en mauvais état, ainsi que d'une importante surface commerciale, longtemps occupée par un magasin de meubles dont l'activité a cessé dernièrement. Une préemption a par ailleurs été réalisée pour le compte de la commune sur une partie du secteur fin 2021.

La commune de Nogent-sur-Oise et l'ACSO se sont rapprochées pour travailler ensemble sur une phase d'études portant sur la qualité technique des bâtiments existants, la qualité du sous-sol et la faisabilité d'une opération d'aménagement. Cette étude fait l'objet d'un cofinancement EPFLO.

MONTAGNY-SAINTE-FÉLICITÉ
CC PAYS DE VALOIS
Un programme mixte pour la ferme Baron

À la demande de la commune, l'EPFLO a acquis par voie de préemption en avril 2021 ce site stratégique pour un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
Une étude de reconversion de la ferme, menée par le Parc Naturel Régional en tant que maître d'ouvrage, a été réalisée en 2021 et 2022. Le projet s'oriente vers une programmation mixte : équipements, tourisme, logements. L'EPFLO a participé au suivi de l'étude avec la commune et accompagne la concrétisation du projet auprès d'opérateurs.



SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

VERNEUIL-EN-HALATTE - CREIL
CC DES PAYS D'OISE ET D'HALATTE – CA CREIL SUD OISE
Le développement économique à travers l'extension du parc Alata II et III



Dans le cadre de son développement, le Syndicat du Parc Alata a souhaité anticiper les demandes de nouvelles implantations d'entreprises et a par conséquent sollicité l'EPFLO en juillet 2018 afin de maitriser environ 33 hectares. Ainsi, et avec le concours de la SAFER Hauts-de-France, l'Établissement a constitué une vaste réserve foncière entre 2018 et 2020 avec près d'une quarantaine d'acquisitions sur les territoires de Verneuil-en-Halatte et Creil, parmi lesquelles figure notamment l'acquisition de la totalité d'une exploitation agricole. Le 26 avril dernier, l'EPFLO a acté la cession du site dit « Alata II » au bénéfice du Syndicat du Parc Alata, pour un montant d'un peu plus de deux millions d'euros. Cette emprise de 20,6 hectares permettra notamment l'extension des entreprises Sainte Lucie et Stockomani, toutes deux déjà présentes sur la zone et contribuera ainsi au développement économique des communes de Creil et Verneuil-en-Halatte.



VERNEUIL-EN-HALATTE
CC DU PAYS D'OISE ET D'HALATTE
L'ancien site de l'IGN accueillera de nouvelles entreprises

En mai 2018, l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière (IGN), implanté en périphérie immédiate des installations militaires de la BA 110 à Verneuil-en-Halatte, a été délocalisé.
En conséquence, le ministère de la Défense, propriétaire du site, a acté la cession de cette propriété, avec un accompagnement financier sur la restructuration du site dans le cadre d'un Contrat de Revitalisation du Site Défense (CRSD).
L'EPFLO a procédé à l'acquisition en juillet 2020 et au portage du site jusqu'au 26 octobre 2022, date à laquelle le foncier a été cédé au Syndicat du Parc Alata en vue de l'installation de nouvelles activités économiques dans des bâtiments réhabilités (sous maitrise d'ouvrage du Syndicat).
Cette cession majeure pour l'EPFLO (un peu plus de 2 millions d'euros) est exemplaire en termes d'utilisation de bâtis existants et s'inscrit ainsi d'ores et déjà dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

BILLY-SUR-AISNE
GRANDSOISSONS AGGLOMÉRATION
Le développement du pôle automobile de l'agglomération



Les communes de Villeneuve-Saint-Germain et Billy-sur-Aisne, avec l'appui de GrandSoissons Agglomération, souhaitent développer un pôle automobile le long de l'Avenue de Reims.
Dans cet objectif, l'Établissement s'est rendu propriétaire depuis 2015 de l'ensemble du périmètre d'assiette de l'opération et a procédé à la réalisation de divers travaux préalables à l'aménagement du site : désamiantage, démolition totale ou déconstruction sélective de plusieurs bâtiments. A la suite d'une première cession qui a eu lieu en juillet 2021 et de l'achèvement des travaux, le conseil d'administration de l'Établissement a acté la cession des emprises restantes. Au total, 550 689 € de minoration « Recyclage foncier » auront été attribués pour cette opération.



HÉTOMESNIL
CC DE LA PICARDIE VERTE
Lancement d'une étude pour le devenir du musée de la vie agricole

Une étude de faisabilité relative au Domaine d'Hétomesnil a été lancée le 2 mars 2022 dans le but de définir le développement d'une nouvelle offre de services et le réaménagement des espaces, tout en y maintenant l'activité du musée de la Vie Agricole et Rurale. Pour cela, un comité de pilotage se réunit régulièrement avec l'idée de définir un projet au service de la population locale, qui participerait à un large rayonnement du territoire, dans un lieu hybride et animé. Ce site remarquable, qui a été acquis par l'EPFLO en juillet 2020 pour le compte de la Communauté de Communes de la Picardie Verte (CCPV), s'étend sur près de 3,5 hectares et se compose de bâtiments accueillant le Musée ainsi que d'anciennes écuries, granges et de l'ancienne maison de maître actuellement inexploitées. La CCPV a, par ailleurs, organisé en juillet un atelier participatif sur l'avenir du domaine lors de son Festival de l'Alimentation Locale.


© Agglomération de la Région de Compiègne

LONGUEIL-SAINTE-MARIE
CC DE LA PLAINE D'ESTRÉES
Un emplacement stratégique pour le port fluvial et sa plateforme multimodale

Sollicité par le Syndicat Mixte du port Fluvial de Longueil-Sainte-Marie (constitué par le Département de l'Oise, l'Agglomération de la Région de Compiègne et la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées), l'EPFLO a acquis le 18 décembre 2007, 24 hectares dans le périmètre d'activités Paris-Oise, pour un montant de 3,3 millions d'euros TTC.
Cette opération, représentant la toute première acquisition de l'Établissement, a permis de développer un port fluvial et une plateforme multimodale, anticipant ainsi le futur Canal Seine-Nord. Cet équipement, qui a mobilisé 16 millions d'euros d'investissement public pour le soutien de la filière logistique, a été inauguré le 8 novembre 2013.
Le jeudi 29 septembre, l'EPFLO a procédé à la rétrocession, au profit du Syndicat Mixte du Port Fluvial de Longueil-Sainte-Marie, des 7 hectares encore portés par l'Établissement. Cette réserve foncière facilitera, dans les années à venir, l'accueil de nouveaux acteurs économiques.

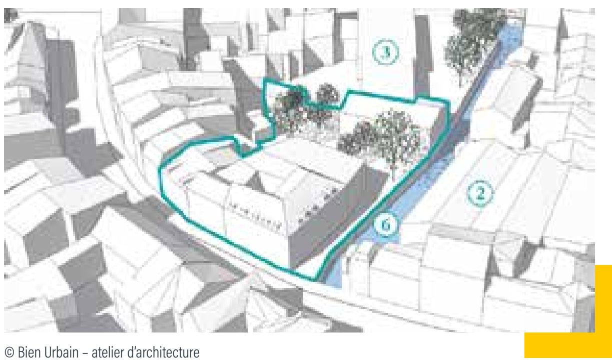
LA FÈRE
CA CHAUNY TERGNIER LA FÈRE
Ilot 17-25 rue de la République

La commune de La Fère a sollicité l'EPFLO afin de bénéficier d'un accompagnement financier et technique dans la définition du projet de recomposition urbaine dans son centre-ville, et ce, en amont d'éventuelles interventions foncières de l'Établissement.

Les villes de Chauny, de Tergnier et de La Fère font partie du programme « Petites Villes de Demain », ayant pour objectif de conforter le rôle des petites villes dans l'équilibre territorial et de favoriser le développement durable de ces bassins de vie ainsi que leur attractivité.

Afin d'accompagner au mieux la commune dans la recomposition urbaine d'un îlot en centre-ville, il était nécessaire que la ville réalise une étude pour en définir la programmation urbaine et sa réalisation opérationnelle. Pour cela, la Ville a sollicité plusieurs partenaires comme le CAUE de l'Aisne et l'EPFLO. Elle a également pris attache de la SEDA pour la réalisation de l'étude.





© Bien Urbain – atelier d'architecture



ANSAUVILLERS
CC DE L'OISE PICARDE
Agir pour le centre-bourg

La commune d'Ansauvillers, souhaite maintenir les commerces en son centre-bourg afin de préserver le dynamisme local.
Dans ce cadre, la commune a souhaité saisir l'opportunité d'un immeuble accueillant un commerce et un logement. L'objectif est de conserver le commerce existant et d'en développer un second. Par ailleurs, l'immeuble dispose d'un porche donnant accès au terrain situé en arrière du bien, qui permettrait de développer du stationnement à destination des commerces.

La commune d'Ansauvillers sollicite ainsi l'EPFLO en vue d'assurer la maîtrise foncière, l'acquisition et le portage de l'opération dénommée « Rue de la Halle ».

FACILITER LES PROJETS STRUCTURANTS

QUARTIER GARE
AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DE COMPIÈGNE
Une opération globale majeure accompagnée par l'EPFLO

L'Agglomération de la Région de Compiègne porte un projet de requalification du quartier de la Gare, sur les communes de Compiègne et Margny-lès-Compiègne.

Dès 2009, l'EPFLO avait inscrit cette opération dans le Programme d'Action Foncière conclu avec l'ARC en vue de permettre la maîtrise progressive du foncier. L'enveloppe financière globale relative à cette opération pour l'EPFLO est de 5 M€, dont près de 2 M€ de dépenses d'ores et déjà réalisées pour des acquisitions et de premières démolitions.







QUARTIER GARE
GRANDSOISSONS AGGLOMÉRATION
Un projet d'ensemble qui requalifie les friches

L'EPFLO intervient pour plusieurs projets du quartier gare du Soissonnais, avec près de 13 M€ engagés sur des opérations relevant des activités économiques, de l'habitat et d'équipements. Le projet Focast a été lauréat du fonds friches ADEME et le site de la friche BSL de l'AAP régional recyclage foncier.

UNE MOBILISATION POUR LES QUARTIERS GARES_

L'EPFLO intervient également pour trois autres opérations globales de quartier gare : Crépy-en-Valois, Pont-Sainte-Maxence et Creil.


© JFBouché-DirectionCommunication-VilledeBeauvais

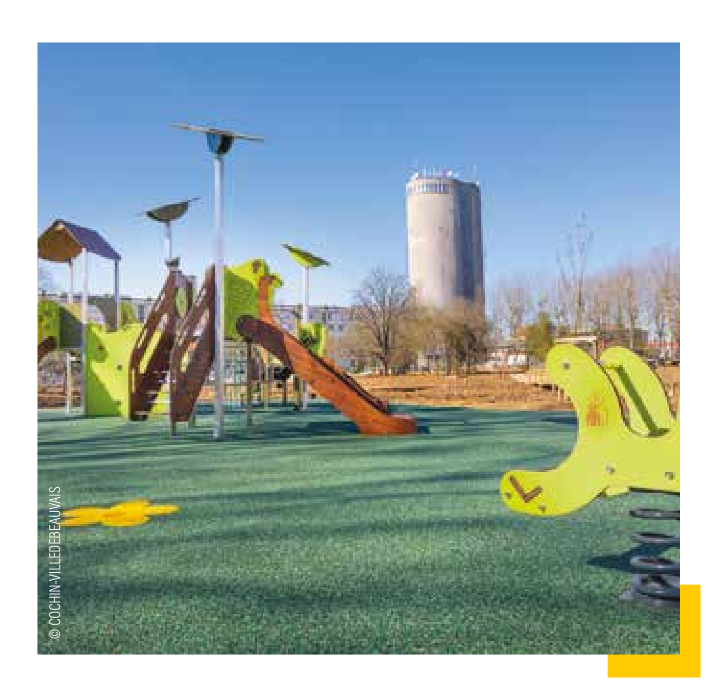

© JFBouché-DirectionCommunication-VilledeBeauvais

BEAUVAIS
CA DU BEAUVAISIS
Un projet urbain d'ensemble à la place de l'ancienne maison d'arrêt

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne a acquis le mercredi 14 décembre le site de l'ancienne prison de Beauvais, pour un montant de 535 000 € au titre de l'axe 2 de son PPI « Favoriser la réalisation de projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres ». Ce vaste site, fermé définitivement depuis fin 2015, avait été déclaré d'inutilité publique le 30 juin 2016 par le ministère de la Justice, ancien propriétaire, ouvrant ainsi la possibilité d'exercer le droit de priorité pour la collectivité.
Ainsi, la ville de Beauvais a sollicité le concours de l'Établissement afin de maîtriser cette friche de 10 310 m^2, idéalement située aux portes du centre-ville, dans le but de constituer une réserve foncière destinée, à terme, à la réalisation d'un projet urbain d'ensemble au service de la Jeunesse et de l'Enseignement.

BEAUVAIS
CA DU BEAUVAISIS
Le parc Joséphine Baker du quartier Argentine inauguré

Le nouveau parc Joséphine Baker a été inauguré le samedi 2 juillet. Idéalement situé au cœur du quartier Argentine, cet espace a vocation à offrir un véritable poumon vert aux habitants.
Il s'inscrit, par ailleurs, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier.
Cette emprise de 1,7 hectares, qui accueillait l'ancienne pouponnière départementale, avait été acquise par l'EPFLO le 17 mai 2019 pour un montant d'1,1 millions euros.
Après d'importants travaux de désamiantage et de démolition réalisés par l'Établissement au cours de l'année 2020, le site avait été cédé à la ville le 15 avril 2021, faisant notamment l'objet d'une minoration foncière liée au recyclage foncier.


© COCHIN-VILLEDEBEAUVAIS

PRÉPARER LES SITES À DE NOUVEAUX USAGES

GRANDVILLIERS
CC PICARDIE VERTE
Un projet de béguinage en recyclage foncier



La commune de Grandvilliers a sollicité l'EPFLO pour la maitrise foncière d'une opération de béguinage destinée aux personnes âgées, permettant ainsi une diversification de son offre de logements. Une convention foncière a été signée le 15 juillet 2019 afin que l'EPFLO intervienne pour effectuer le portage foncier et la réalisation des travaux de proto-aménagement : curage, désamiantage et déconstructions partielles.

Le 13 septembre 2022, l'EPFLO a signé une promesse de vente avec l'opérateur désigné par la municipalité : la Foncière Chênelet et l'Association Béguinage Solidaire. L'emprise foncière du projet dont une partie est maîtrisée par la commune va permettre la réalisation d'un ensemble immobilier destiné aux seniors et comprendra 27 logements dont 7 dans le bâti réhabilité. Les minorations foncières « Valorisation du patrimoine bâti » et « Recyclage foncier » ont été accordées pour ce projet.





MONCHY-SAINT-ELOI
CC LIANCOURTOIS VALLÉE DORÉE
Préparation des déconstructions pour le projet centre-ville

L'EPFLO accompagne la commune de Monchy-Saint-Eloi pour son projet de renouvellement du centre-ville. Plusieurs acquisitions ont été réalisées et sont en cours de portage (7 acquisitions pour un montant total de 1,6 M€). L'EPFLO assure par ailleurs la maitrise d'ouvrage des travaux de démolition et désamiantage, qui dans un contexte de centre-ville induit un travail particulier de diagnostics, référés et permis, réalisé en 2022. Un dossier « fonds friches » avait été déposé à l'initiative de l'EPFLO et le projet bénéficie ainsi de 710 000 € d'aides de l'État.



PONT-L'EVÊQUE
CC DU PAYS NOYONNAIS
La commune souhaite préserver son commerce local de proximité

La commune de Pont-L'Evêque, qui souhaite pérenniser et préserver le commerce local de proximité, a sollicité l'Établissement en avril 2022, afin d'acquérir les murs du restaurant « Le Confluent », récemment mis en vente.
L'EPFLO a ainsi acquis ce bien, idéalement situé aux abords du canal latéral de l'Oise et du canal Nord, le 1er décembre, au titre de l'axe 4 de son PPI « Soutenir le commerce de proximité ».
La commune et l'opérateur identifié ont pour objectif d'y développer des activités commerciales comportant un bar-restaurant, des services à destination des plaisanciers du port, ainsi que des logements touristiques.



LA FERTÉ-MILON
CC DE RETZ EN VALOIS
Le maintien d'une présence médicale de proximité

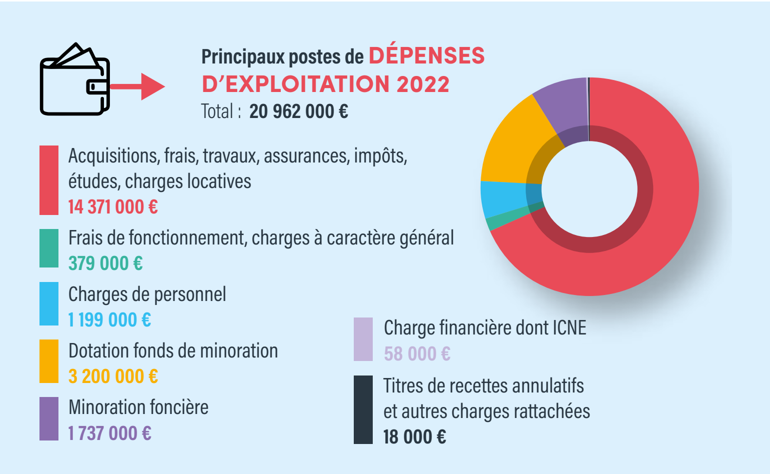
La communauté de communes de Retz en Valois, soucieuse de favoriser le maintien d'une présence médicale de proximité, a sollicité l'EPFLO afin de maitriser l'actuelle maison de santé d'une surface d'environ 520 m² et s'étendant sur une parcelle de 1946 m², située en plein centre-ville. Dans ce contexte, l'Établissement a acté le 23 novembre dernier l'acquisition de ces locaux au titre de l'axe 5 de son PPI « Accompagner le développement des maisons de santé et des maisons d'assistantes maternelles ».
Une vente à paiement différé a été actée ce même jour, au profit de la communauté de communes, lui permettant ainsi d'étaler ses échéances sur dix ans.

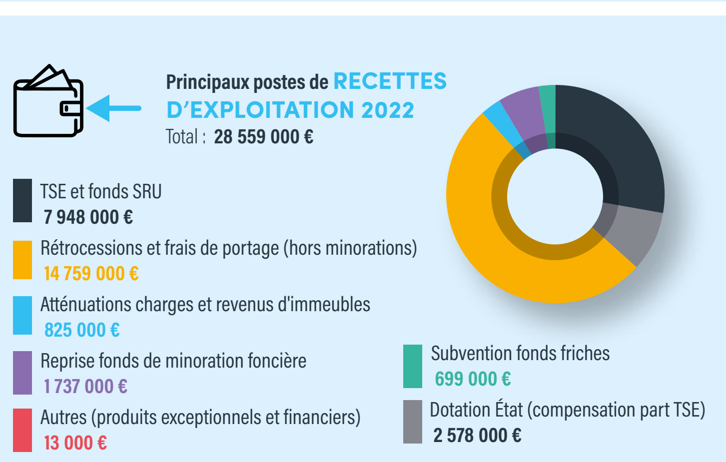
L'ÉXÉCUTION BUDGÉTAIRE

L'EPFLO DISPOSE DE MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS QUI PERMETTENT D'ASSURER UNE ACTION FONCIÈRE EFFICACE. LA CAPACITÉ FINANCIÈRE FORTE EST UN ATOUT POUR RÉPONDRE POSITIVEMENT AUX ACQUISITIONS FUTURES, NOTAMMENT CELLES MOBILISANT DES COÛTS CONSÉQUENTS.

DÉPENSES ET RECETTES D'EXPLOITATION_

L'activité de l'EPFLO s'observe essentiellement à travers la section d'exploitation, la section d'investissement enregistrant pour sa part les mouvements de stock.





Au titre de l'exercice 2022, l'activité foncière représente **14,3 millions d'euros de dépenses** hors dotation au fonds de minoration, sur un total de **20,9 M€ de dépenses**.

28,6 millions d'euros de recettes réelles ont été constatées, dont **14,9 millions** au titre des cessions, frais d'ingénierie et frais de portage.

La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) représente une recette de **10,5 millions d'euros, dont 2,6 M€ de dotations.**

Le prélèvement SRU concerne la commune de **Verneuil-en-Halatte** à hauteur de **47 000 €**. Cette ressource permet d'intervenir en priorité pour les opérations de logement locatif social, soit par la conclusion d'un bail emphytéotique EPFLO 60 ans, soit par une cession avec minorations foncières.

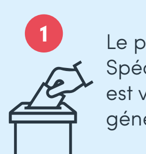
Un deuxième acompte du **fonds friches** a été versé en 2022 pour deux opérations et le solde pour une autre, ce qui constitue une recette favorisant le recyclage foncier.

Le bilan 2022 confirme la **capacité financière de l'EPFLO** à assurer un fort niveau d'acquisition et le soutien aux projets par les minorations foncières et autres dispositifs (paiement différé, bail emphytéotique EPFLO). Les différents outils de suivi permettent d'assurer une trésorerie suffisante et la pleine capacité financière de l'Établissement.

LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT_

La Taxe Spéciale d'Équipement **(TSE)** est une taxe additionnelle à quatre taxes : la Taxe sur le Foncier Non Bâti **(TFNB)**, la Taxe sur le Foncier Bâti **(TFB)**, la Taxe d'Habitation **(TH)** et la Contribution Foncière des Entreprises **(CFE)**.
Pour compenser la suppression progressive de la Taxe d'Habitation (qui sera totale en 2023) et la réduction de la fiscalité pour les établissements industriels (qui impacte la TFB et la CFE), des dotations ont été versées par l'État.

Il y a trois étapes pour la collecte de la Taxe Spéciale d'Équipement :

1  Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement est voté par l'assemblée générale de l'EPFLO

2  L'administration fiscale répartit la Taxe Spéciale d'Équipement en fonction du poids total des quatre taxes. C'est ainsi que des taux additionnels sont définis, ceux qui figureront sur les feuilles d'imposition.

3  La Taxe Spéciale d'Équipement est collectée au travers des différents impôts et le produit récolté est versé à l'EPFLO

Modalités de calcul des Taux de TSE 2022 sur le périmètre de l'EPFLO

1/ Total du produit net (commune syndicat epci) par taxe additionnelle sur périmètre EPFLO :
(source DGFIP)

TH	TFB	TFNB	CFE	TOTAL
8 979 815 €	236 964 365 €	1 108 943 €	265 015 921 €	**512 069 044 €**
7 707 975 €	206 014 009 €	1 332 241 €	223 936 241 €	**Oise**
1 271 840 €	30 950 356 €	200 314 €	41 079 680 €	**Aisne**

2/ Calcul de la part de chacune des taxes dans le total des produits :

TH	TFB	TFNB	CFE
1,8 %	46,3 %	0,2 %	51,8 %

3/ En considérant que le produit voté par l'EPFLO pour 2022 est de 10 400 000 € et que les dotations de compensations de pertes de bases suite aux réformes de la taxe d'habitation et de la taxation des établissements industriels s'élèvent à 2 578 253 €, le produit à répartir est de 7 821 747 €.

TH	TFB	TFNB	CFE	TOTAL
137 108 €	3 616 563 €	23 390 €	4 044 686 €	**7 821 747**
116 963 €	3 068 135 €	17 591 €	3 499 879 €	**Oise**
20 145 €	548 427 €	5 799 €	544 807 €	**Aisne**

4/ On rapporte les produits ainsi déterminés au total des bases de chacune des taxes sur le périmètre de l'EPFLO pour obtenir les taux additionnels.
TOTAL DES BASES *(source DGFIP) :*

Base TH	Base TFB	Base TFNB	Base CFE	
50 028 136 €	816 617 952 €	3 063 192 €	266 977 468 €	
42 677 602 €	692 783 395 €	2 303 775 €	231 016 436 €	**OISE**
7 350 534 €	123 834 557 €	759 417 €	35 961 032 €	**AISNE**

TAUX ADDITIONNELS

Taux add. TH	Taux add. TFB	Taux add. TFNB	Taux add. CFE
0,250%	0,443%	0,746%	1,51 %

LES ANNEXES

COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Composition suite à l'assemblée générale du 4 mars 2022

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'OISE

Titulaires	Suppléants
Mme Brigitte LEFEBVRE	M. Franck PIA
M. Bruno CALEIRO	Mme Corry NEAU
Mme Sophie LEVESQUE	M. Pascal VERBEKE
M. Olivier PACCAUD	M. Gilles SELLIER
M. Jean DESESSART	M. Arnaud DUMONTIER
Mme Gillian ROUX	M. Patrice MARCHAND

CONSEIL RÉGIONAL HAUTS-DE-FRANCE

Titulaires	Suppléants
Mme Chanez HERBANNE	Mme Emmanuelle LAMARQUE
M. François DESHAYES	M. Jean CAUWEL
Mme Anne-Sophie FONTAINE	Mme Fatima MASSAU
Mme Nathalie LEBAS	Mme Maryse FAGOT
Mme Claire MARAIS-BEUIL	Mme Audrey HAVEZ
M. Alexandre OUIZILLE	M. Gilles METTAI

POUR LE COLLÈGE DES EPCI DE PLUS DE 50 000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération du Beauvaisis	M. Jacques DORIDAM M. Gérard HEDIN	Mme Béatrice LEJEUNE M. Martial DUFLOT
Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse-Automne	M. Philippe MARINI Mme Sidonie MUSELET	M. Benjamin OURY M. Laurent PORTEBOIS
Communauté de l'Agglomération Creil-Sud-Oise	Mme Marine FILIPIDIS M. Thierry BROCHOT	M. Azide RAZACK M. Serge MACUDZINSKI
Communauté d'Agglomération du Soissonnais	M. Alain CREMONT M. Dominique BONNAUD	Mme Ginette PLATRIER M. Alex DESUMEUR
Communauté de Communes Thelloise	M. Pierre DESLIENS M. Benoît BIBERON	Mme Thérèse-Marie DESCATOIRE M. Jean-Jacques DUMORTIER
Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère	M. Dominique IGNASZAK M. Bernard BRONCHAIN	M. Bruno COCU M. Bernard PEZET
Communauté de Communes du Pays de Valois	M. Louis SICARD M. Jean-Paul DOUET	M. Didier DOUCET M. Richard KUBISZ

EPCI DE 1 À 50 000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO	Titulaires	Suppléants
CC des Sablons	M. Christian GOUSPY	Mme Aldjia DAHMOUN
CC de la Plaine d'Estrées	Mme Sophie MERCIER	Mme Myriane ROUSSET
CC de l'Oise Picarde	M. Luc VENTRE	M. Sylvain GERMAIN
CC du Pays Noyonnais	M. Dominique LEBRUN	Mme Sandrine DAUCHELLE
CC des Pays d'Oise et d'Halatte	M. Eric WARLOUZET	M. Bruno DAUGUET
CC de la Picardie Verte	Mme Fabienne CUVELIER	M. Jean-Pierre ESTIENNE
CC du Clermontois	M. Lionel OLLIVIER	M. Denis DUPUIS
CC des Lisières de l'Oise	Mme Sylvie VALENTE LE HIR	*M. Christian DEBLOIS*
CC du Pays de Bray	M. Jean-Michel DUDA	M. Patrick BATOT
CC du Liancourtois-Vallée Dorée	M. Thierry BALLINER	M. Alain BOUCHER
CC du Vexin-Thelle	M. Bertrand GERNEZ	M. Laurent DESMELIERS
CC de Retz-en-Valois	M. Alexandre DE MONTESQUIOU	M. Franck BRIFFAUT

COMMUNE DE PLUS DE 10 000 HABITANTS

Membre de l'EPFLO	Titulaire	Suppléante
Chantilly	M. François KERN	M. Frédéric SERVELLE

COMMUNES DE 1 À 10.000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO	Titulaires	Suppléants
Coye-La-Forêt	M. Abdelmounaime BAZZA	M. Yves DULMET
Fleurines	M. Philippe PORCHER	M. Olivier MASSE
Lamorlaye	M. Robert TSCHANHENZ	M. Nicolas MOULA
Orry-la-Ville	M. Nathanaël ROSENFELD	M. Jérémy DUFLOS
Plailly	Mme Sandrine DE BUSSY	M. Alain SABATIER
Ressons-sur-Matz	M. Jean-Claude THIBAULT	M. Michel TOURELLE
Coudun	M. Gilles AMBEZA	M. Serge DE ARAUJO
La Neuville-sur-Ressons	M. Régis LOY	M. Frédéric DEMONT
Lassigny	M. José THIEBAUT	M. Bernard HOUYVET
Thiers-sur-Thève	Mme Martine DEVOST	Mme Emilie MARTIN
Vignemont	Mme Laurence CAIVANO-TELLIER	M. Antoine JUSTICE

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Composition suite à l'assemblée générale du 4 mars 2022

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'OISE

Titulaires	Suppléants
Mme Brigitte LEFEBVRE	M. Franck PIA
M. Bruno CALEIRO	Mme Corry NEAU
Mme Sophie LEVESQUE	M. Pascal VERBEKE
M. Olivier PACCAUD	M. Gilles SELLIER
M. Jean DESESSART	M. Arnaud DUMONTIER
Mme Gillian ROUX	M. Patrice MARCHAND

CONSEIL RÉGIONAL HAUTS-DE-FRANCE

Titulaires	Suppléants
Mme Chanez HERBANNE	Mme Emmanuelle LAMARQUE
M. François DESHAYES	M. Jean CAUWEL
Mme Anne-Sophie FONTAINE	Mme Fatima MASSAU
Mme Nathalie LEBAS	Mme Maryse FAGOT
Mme Claire MARAIS-BEUIL	Mme Audrey HAVEZ
M. Alexandre OUIZILLE	M. Gilles METTAI

EPCI DE PLUS DE 50 000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO	Titulaires	Suppléants
Communauté d'Agglomération du Beauvaisis	M. Jacques DORIDAM M. Gérard HEDIN	Mme Béatrice LEJEUNE M. Martial DUFLOT
Agglomération de la Région de Compiègne et de la Basse-Automne	M. Philippe MARINI Mme Sidonie MUSELET	M. Benjamin OURY M. Laurent PORTEBOIS
Communauté de l'Agglomération Creil-Sud-Oise	Mme Marine FILIPIDIS M. Thierry BROCHOT	M. Azide RAZACK M. Serge MACUDZINSKI
Communauté d'Agglomération du Soissonnais	M. Alain CREMONT M. Dominique BONNAUD	Mme Ginette PLATRIER M. Alex DESUMEUR
Communauté de Communes Thelloise	M. Pierre DESLIENS M. Benoît BIBERON	Mme Thérèse-Marie DESCATOIRE M. Jean-Jacques DUMORTIER
Communauté de Communes du Pays de Valois	M. Louis SICARD M. Jean-Paul DOUET	M. Didier DOUCET M. Richard KUBISZ
Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère	M. Dominique IGNASZAK M. Bernard BRONCHAIN	M. Bruno COCU M. Bernard PEZET

EPCI DE 1 À 50 000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO
CC des Sablons
CC de la Plaine d'Estrées
CC de l'Oise Picarde
CC du Pays Noyonnais
CC de la Picardie Verte
CC du Pays Clermontois
CC des Lisières de l'Oise
CC des Pays d'Oise et d'Halatte
CC du Pays de Bray
CC du Liancourtois-Vallée Dorée
CC du Vexin-Thelle
CC de Retz-en-Valois

Titulaires
Mme Sophie MERCIER
M. Luc VENTRE
M. Dominique LEBRUN
M. Lionel OLLIVIER
M. Thierry BALLINER
M. Eric WARLOUZET

Suppléants
M. Christian GOUSPY
Mme Fabienne CUVELIER
Mme Sylvie VALENTE LE HIR
M. Alexandre DE MONTESQUIOU
M. Bertrand GERNEZ
M. Jean-Michel DUDA

COMMUNE DE PLUS DE 10 000 HABITANTS

Membre de l'EPFLO	Titulaire	Suppléante
Chantilly	M. François KERN	M. Frédéric SERVELLE

COMMUNES DE 1 À 10.000 HABITANTS

Membres de l'EPFLO
Coye-la-Forêt
Fleurines
Lamorlaye
Orry-la-Ville
Plailly
Ressons-sur-Matz
Coudun
La Neuville-Sur-Ressons
Lassigny
Thiers-sur-Thève
Vignemont

Titulaires
Mme Sandrine DE BUSSY
M. José THIEBAUT

Suppléants
M. Philippe PORCHER
M. Nathanaël ROSENFELD

BILAN DES STOCKS 2022

ACQUISITIONS

Commune	EPCI	Nom de l'opération	Date d'acquisition	Mode d'acquisition	Prix principal	Frais ou indemnités	TOTAL HT
LA NEUVILLE-EN-HEZ	CA du Beauvaisis	Rue de la Gare	07/01/22	Amiable	535 000,00 €	5 867,25 €	**540 867,25 €**
NOGENT-SUR-OISE	CA Creil Sud Oise	C7 ilot rues Carnot et Ribot	19/01/22	Préemption	82 000,00 €	2 309,66 €	**84 309,66 €**
LASSIGNY	CC du Pays des Sources	Place du Souvenir	25/01/22	Amiable	200 000,00 €	2 722,27 €	**202 722,27 €**
MARGNY-LÉS-COMPIÈGNE	CA de la Région de Compiègne	Quartier gare - Allée des roses de Picardie	26/01/22	Amiable	253 637,00 €	29 701,76 €	**283 338,76 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	Quartier Gare - Hopital	28/01/22	Amiable	350 000,00 €	4 700,67 €	**354 700,67 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	Site CERIC (ex PELLERIN)	02/02/22	Amiable	250 000,00 €	3 256,34 €	**253 256,34 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	Rue du Belvédère	02/02/22	Amiable	410 000,00 €	4 356,12 €	**414 356,12 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Place du Général Sarrail	03/02/22	Amiable	100 000,00 €	2 097,28 €	**102 097,28 €**
TRACY-LE-MONT	CC des Lisières de l'Oise	Lieudit Le Mur du Parc	01/03/22	Amiable	20 000,00 €	1 106,10 €	**21 106,10 €**
ONS-EN-BRAY	CC du Pays de Bray	MAM	07/03/22	Préemption	45 000,00 €	5 375,05 €	**50 375,05 €**
BEAUVAIS	CA du Beauvaisis	31, rue du Maréchal Leclerc	29/03/22	Préemption	180 000,00 €	2 338,85 €	**182 338,85 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Alata II et III	26/04/22	Amiable	22 970,00 €	1 091,20 €	**24 061,20 €**
MONCHY-SAINT-ELOI	CC du Liancourtois	Restructuration Centre Ville	09/05/22	Préemption	225 000,00 €	4 681,52 €	**229 641,52 €**
TRACY-LE-MONT	CC des Lisières de l'Oise	Lieudit Le Mur du Parc	12/05/22	Amiable	12 553,00 €	1 944,48 €	**14 497,48 €**
GRANDVILLIERS	CC de la Picardie Verte	Rue d'Amiens	18/05/22	Amiable	1,00 €	129,37 €	**130,37 €**
COMPIÈGNE	CA de la Région de Compiègne	Rue du Bataillon de France	20/06/22	Préemption	500 000,00 €	30 057,83 €	**525 000,00 €**
NOGENT-SUR-OISE	CA Creil Sud Oise	Rue du Pont Royal	21/06/22	Amiable	170 000,00 €	2 786,25 €	**173 313,50 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	Ilot de l'intendance	23/06/22	Préemption	125 000,00 €	2 290,93 €	**127 290,93 €**
TROSLY-BREUIL	CC des Lisières de l'Oise	Zone Commerciale	23/06/22	Préemption	27 204,00 €	3 597,29 €	**30 801,29 €**
WARLUIS	CA du Beauvaisis	8 bis Route Nationale	05/07/22	Amiable	80 000,00 €	1 520,99 €	**81 520,99 €**
LACROIX-SAINT-OUEN	CA de la Région de Compiègne	Chemin Metresse	06/07/22	Amiable	6 000,00 €	0,00 €	**6 000,00 €**
MARGNY-LES-COMPIEGNE	CA de la Région de Compiègne	Quartier gare - Allée des roses de Picardie	12/07/22	Amiable	440 000,00 €	5 012,68 €	**445 012,68 €**
SAINT-VAAST-LES-MELLO	CA Creil Sud Oise	Rue Jean Pinson	20/09/22	Amiable	10 000,00 €	0,00 €	**10 000,00 €**
SAINT-VAAST-LES-MELLO	CA Creil Sud Oise	Rue Jean Pinson	21/09/22	Amiable	3 250,00 €	0,00 €	**3 250,00 €**
THERDONNE	CA du Beauvaisis	53, rue du Général De Gaulle	23/09/22	Préemption	25 000,00 €	0,00 €	**25 000,00 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Site IGN	29/09/22	Amiable	23 140,00 €	0,00 €	**23 140,00 €**
LAMORLAYE	CC de l'Aire Cantilienne	Centre-ville	30/09/22	Préemption	535 000,00 €	0,00 €	**535 000,00 €**
BRETEUIL	CC de l'Oise Picarde	Rue Curie	04/11/22	Amiable	90 000,00 €	0,00 €	**90 000,00 €**
BAILLEUL-SUR-THÉRAIN	CA du Beauvaisis	19 rue du Général Leclerc	14/11/22	Amiable	300 000,00 €	0,00 €	**300 000,00 €**
BILLY-SUR-AISNE	CA GrandSoissons Agglomération	Friche BSL	16/11/22	Amiable	102 780,00 €	0,00 €	**102 780,00 €**
NOGENT-SUR-OISE	CA Creil Sud Oise	Place des Trois Rois	17/11/22	Amiable	900 000,00 €	52 500,00 €	**952 500,00 €**
PONT-SAINTE-MAXENCE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Champ Lahyre	21/11/22	Amiable	1 258 977,00 €	71 051,79 €	**1 330 028,79 €**
PONT SAINTE MAXENCE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Champ Lahyre	21/11/22	Préemption	955 151,00 €	214 423,13 €	**1 169 574,13 €**
FERTÉ-MILON	CC Retz-en-Valois	Maison de Santé - Av. de Verdun	23/11/22	Amiable	550 000,00 €	0,00 €	**550 000,00 €**
PLAILLY	CC de l'Aire Cantilienne	Rue du Puits au Loup	24/11/22	Amiable	170 000,00 €	0,00 €	**170 000,00 €**
PONT-L'ÉVÊQUE	CC du Pays Noyonnais	Le Confluent	01/12/22	Amiable	155 000,00 €	4 166,67 €	**159 166,67 €**
SAINTE-GENEVIÈVE	CC Thelloise	Rue du Centre	09/12/22	Amiable	107 000,00 €	0,00 €	**107 000,00 €**
SAINTE-GENEVIÈVE	CC Thelloise	Rue du Centre	09/12/22	Préemption	240 000,00 €	0,00 €	**240 000,00 €**

ACQUISITIONS

Commune	EPCI	Nom de l'opération	Date d'acquisition	Mode d'acquisition	Prix principal	Frais ou indemnités	TOTAL HT
BEAUVAIS	CA du Beauvaisis	Ancienne Prison	14/12/22	Amiable	535 000,00 €	0,00 €	**535 000,00 €**
Total sur nouvelles acquisitions réalisées 2022							**10 213 748,48 €**
Consignations (Creil : rue Roset, rue Jules Urhy) (hors Therdonne quittancée 2022)							138 250,00 €
Frais actes et paiements sur acquisitions années antérieures (2021 et avant)							57 004,80 €
Travaux sur toutes les acquisitions (2022 et antérieures)							3 359 420,78 €
Total dépenses acquisitions et travaux 2022							**13 768 424,06 €**

BAUX EMPHYTÉOTIQUES EPFLO

Commune	EPCI	Nom de l'opération	Date de l'acte	Type d'acte	Preneur à bail	Valeur du bail HT	Nombre de logements
PONT SAINTE MAXENCE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Quai de la Pêcherie - Phase II	07/04/22	nouveau BE	OPAC de l'Oise	622 177,82 €	**36**
CHOISY AU BAC	CA de la Région de Compiègne	Rue de Boulnois	27/09/22	nouveau BE	OPAC de l'Oise	364 093,83 €	**11**
Total nouveaux BE 2022						**986 271,65 €**	**47**

CESSIONS

Commune	EPCI	Nom de l'opération	Date de l'acte	Mode de cession	Prix de revient HT	Montant cumulé de minoration	Prix de cession net HT
CHAVENÇON	CC des Sablons	Rue aux vaches	11/01/22	sans spécificité	346 234,46 €	- €	**346 234,46 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	10-12 rue des Francs Boisiers	02/02/22	Avec minoration	76 832,21 €	32 408,05 €	**44 424,16 €**
HANVOILE	CC de la Picardie Verte	Rue Adam Phase 2	03/02/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**
BERTHECOURT	CC Thelloise	Lieudit "le champ lemoine"	08/02/22	sans spécificité	162 841,29 €	- €	**162 841,29 €**
SAINT-MARTIN LONGUEAU	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Rue de l'Eglise Phase 1	24/02/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**
SAINTE-GENEVIÈVE	CC Thelloise	Route Nationale Phase 1 et Phase 2	10/03/22	Avec minoration	394 602,40 €	69 125,00 €	**325 477,40 €**
ANDEVILLE	CC des Sablons	2 Rue Jean Jaures	15/03/22	sans spécificité	162 506,54 €	- €	**162 506,54 €**
NANTEUIL-LE-HAUDOUIN	CC du Pays de Valois	Rue du Moulin Ferry (ex-lycée agricole)	22/03/22	Paiement différé court	210 110,24 €	- €	**210 110,24 €**
PONT-SAINTE-MAXENCE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Quai de la Pêcherie - Phase II	07/04/22	Avec minoration	239 952,85 €	49 646,43 €	**190 306,42 €**
CRAMOISY	CA Creil Sud Oise	Rue du Pont	12/04/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**
BRESLES	CA du Beauvaisis	Rue du Président Rossevelt	21/04/22	sans spécificité	43 566,73 €	- €	**43 566,73 €**
BETZ	CC du Pays de Valois	11 rue de la Libération	22/04/22	Paiement différé court	384 051,63 €	- €	**384 051,63 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Réserve foncière - Bénéficiaire CCPOH	26/04/22	sans spécificité	871 956,70 €	- €	**871 956,70 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Réserve foncière - Bénéficiaire EPFLO	26/04/22	sans spécificité	500 879,74 €	- €	**500 879,74 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Alata II et III	26/04/22	sans spécificité	688 143,56 €	- €	**688 143,56 €**
SAINTE-GENEVIÈVE	CC Thelloise	Route Nationale Phase 1 et Phase 2	08/06/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**
SAINTE-GENEVIÈVE	CC Thelloise	Route Nationale Phase 1 et Phase 2	08/06/22	sans spécificité	5 485,52 €	- €	**5 485,52 €**
BEAUVAIS	CA du Beauvaisis	Rue de la banque Ancien comissariat	22/06/22	Avec minoration	349 481,88 €	174 740,94 €	**174 740,94 €**
ÉTOUY	CC du Clermontois	Rue de Crèvecoeur	30/06/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**
ÉTOUY	CC du Clermontois	Rue de Crèvecoeur	30/06/22	Avec minoration	164 547,55 €	57 270,00 €	**107 277,55 €**
BILLY-SUR-AISNE	CA GrandSoissons Agglomération	Quartier Gare - Pole automobile	30/06/22	sans spécificité	1,00 €	- €	**1,00 €**

CESSIONS							
Commune	EPCI	Nom de l'opération	Date de l'acte	Mode de cession	Prix de revient HT	Montant cumulé de minoration	Prix de cession net HT
CHOISY-AU-BAC	CA de la Région de Compiègne	54 et 62, rue Georges Clémenceau	04/07/22	sans spécificité	102 110,81 €	- €	**102 110,81 €**
RIVECOURT	CC de la Plaine d'Estrées	Rue du Château	06/07/22	Avec minoration et paiement différé long	325 246,32 €	162 623,16 €	**162 623,16 €**
SOISSONS	CA GrandSoissons Agglomération	Rue du Belvédère	29/08/22	Avec minoration	410 000,00 €	205 000,00 €	**205 000,00 €**
CLAIROIX	CA de la Région de Compiègne	Dents creuses Rue du Général De Gaulle	15/09/22	Avec minoration	535 549,35 €	212 862,30 €	**322 687,05 €**
LONGUEIL-SAINTE-MARIE	CC de la Plaine d'Estrées	Plateforme multimodale	29/09/22	sans spécificité	1 404 214,12 €	- €	**1 404 214,12 €**
CREIL	CA Creil Sud Oise	Clos la Ferté (réserves foncières)	17/10/22	sans spécificité	390 512,62 €	- €	**390 512,62 €**
BRETEUIL	CC de l'Oise Picarde	Rue de Paris	19/10/22	fonds friches	291 416,97 €	170 390,00 €	**121 026,97 €**
VERNEUIL-EN-HALATTE	CC des Pays d'Oise et d'Halatte	Site IGN	26/10/22	sans spécificité	2 364 297,28 €	- €	**2 364 297,28 €**
CREIL	CA Creil Sud Oise	Clos la Ferté (réserves foncières - Liénard)	02/11/22	sans spécificité	80 068,26 €	- €	**80 068,26 €**
BILLY-SUR-AISNE	CA GrandSoissons Agglomération	Quartier Gare - Pole automobile	16/11/22	Avec minoration	607 449,69 €	268 157,38 €	**339 292,31 €**
HERMES	CA du Beauvaisis	Ancien salon de coiffure	21/11/22	Paiement différé court	116 959,79 €	- €	**116 959,79 €**
MONCHY-SAINT-ÉLOI	CC du Liancourtois	Restructuration Centre Ville	22/11/22	sans spécificité	61 000,00 €	- €	**61 000,00 €**
FERTÉ-MILON	CC Retz-en-Valois	Maison de Santé Av. de Verdun	23/11/22	Paiement différé long	550 000,00 €	- €	**550 000,00 €**
CREIL	CA Creil Sud Oise	ZAC Gournay (Ilot Lucille - secteur OA4)	15/12/22	Avec minoration	1 740 625,53 €	435 156,38 €	**1 305 469,15 €**
CREIL	CA Creil Sud Oise	ZAC Gournay (Nouvel accès gare - secteur OA5)	15/12/22	Avec minoration	280 614,58 €	70 153,65 €	**210 460,93 €**
CREIL	CA Creil Sud Oise	Clos la Ferté (réserves foncières)	20/12/22	sans spécificité	279 111,11 €	- €	**279 111,11 €**
Total brut sur cessions 2022						**1 907 533,29 €**	**12 232 842,44 €**
Régularisation frais diagnostics et frais acquisition							**10 632,15 €**
Acomptes fonds friches (Mouy, Monchy-Saint-Eloi), déconsignation Creil Jules Urhy							**632 850,00 €**
Total cession HT (incluant les minorations et remboursements)							**14 783 857,88 €**

REPRISE STOCKS 2021

91 318 586,64 €

RÉALISATION ACQUISITIONS ET TRAVAUX 2022 - € HT

13 768 424,06 €

RÉALISATION CESSIONS 2022 - € HT

14 783 857,88 €

VARIATION DE STOCKS 2022 - € HT

-1 015 433,82 €



TOTAL DES STOCKS AU 31/12/2022 - € HT

90 303 152,82 €

ÉTAT DES STOCKS PAR INTERCOMMUNALITÉ

Intercommunalité	Engagement voté	Total dépenses (acquisition + travaux)	Opérations en projet	Opérations actives	Opérations achevées	Stock cédé	Foncier sous BE	Stock hors BE
CA Chauny Tergnier La Fère*	429 000 €	- €	4	3		- €	- €	**- €**
CA Creil Sud Oise	27 653 000 €	19 767 000 €	4	18	18	8 989 000 €	1 601 000 €	**9 177 000 €**
CA de la Région de Compiègne et de la Basse Automne	22 403 000 €	16 993 000 €	10	15	21	4 000 000 €	4 070 000 €	**8 923 000 €**
CA du Beauvaisis	15 933 000 €	13 194 000 €	9	20	19	4 034 000 €	2 934 000 €	**6 226 000 €**
CA GrandSoissons Agglomération	26 999 000 €	15 623 000 €	5	21	3	2 467 000 €	304 000 €	**12 852 000 €**
CC de la Picardie Verte	3 316 000 €	3 118 000 €	1	2	8	763 000 €	1 078 000 €	**1 277 000 €**
CC de la Plaine d'Estrées	7 153 000 €	6 043 000 €		2	3	3 992 000 €	935 000 €	**1 116 000 €**
CC de l'Aire Cantilienne (partiel)	9 673 000 €	6 798 000 €	7	6	10	2 641 000 €	2 937 000 €	**1 220 000 €**
CC de l'Oise Picarde	2 479 000 €	1 647 000 €		6	1	291 000 €	275 000 €	**1 081 000 €**
CC des Lisières de l'Oise	1 121 000 €	680 000 €	3	3	1	- €	471 000 €	**209 000 €**
CC des Pays d'Oise et d'Halatte	21 263 000 €	18 811 000 €	3	10	13	6 172 000 €	3 713 000 €	**8 926 000 €**
CC des Sablons	6 599 000 €	5 103 000 €	1	8	10	2 115 000 €	1 855 000 €	**1 133 000 €**
CC du Clermontois	5 116 000 €	2 730 000 €	3	5	4	222 000 €	1 018 000 €	**1 490 000 €**
CC du Liancourtois	8 598 000 €	7 053 000 €	3	5	3	61 000 €	1 140 000 €	**5 852 000 €**
CC du Pays de Bray	495 000 €	482 000 €	1	2		- €	- €	**482 000 €**
CC du Pays de Valois*	5 524 000 €	5 269 000 €	5	6	7	1 950 000 €	1 964 000 €	**1 355 000 €**
CC du Pays des Sources (partiel)	675 000 €	668 000 €		1	2	163 000 €	158 000 €	**347 000 €**
CC du Pays Noyonnais	4 427 000 €	4 243 000 €	2	4	3	3 898 000 €	- €	**345 000 €**
CC du Vexin-Thelle	1 023 000 €	832 000 €	1	2	1	- €	214 000 €	**618 000 €**
CC Retz en Valois*	1 415 000 €	550 000 €	13	5	1	550 000 €	- €	**- €**
CC Senlis Sud Oise (partiel)	1 389 000 €	1 241 000 €		4	1	139 000 €	573 000 €	**529 000 €**
CC Thelloise	8 725 000 €	3 934 000 €	4	10	9	1 794 000 €	1 463 000 €	**677 000 €**

*EPCI qui ont adhéré récemment à l'EPFLO. Pour la CC Pays de Valois, des communes étaient déjà adhérentes à titre individuel.
Les EPCI avec la mention «(partiel)» sont ceux pour lesquels tout l'EPCI n'est pas encore couvert par l'EPFLO.

BILAN SIMPLIFIÉ DES STOCKS

ACQUISITION + TRAVAUX	135 M€
CESSIONS	44 M€
STOCK FONCIER	91 M€
BE 60 ANS EPFLO	27 M€
STOCK HORS BE	64 M€

L'ANNÉE 2022 EN UN COUP D'ŒIL



10,4 M€
d'acquisitions hors travaux

Préparation du futur PPI



83 ACTES
signés

Recycylage foncier

2 NOUVEAUX BAUX
emphytéotiques

1 ÉQUIPE
pleinement mobilisée pour l'action foncière des territoires

Zéro Artificialisation Nette

14,8 M€
de cessions

Fonds friches

677 COMMUNES

7 MARCHÉS DE TRAVAUX
et 56 mises en concurrence

36 NOUVELLES OPÉRATIONS
validées par le conseil d'administration

3,4 M€
de travaux

Extensions

19 INTERCOMMUNALITÉS MEMBRES

Petit-déjeuner du foncier

Partenariats

24,3 M€
de nouveaux engagements pour le PPI 2019-2023

NOUS CONTACTER

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL
DES TERRITOIRES OISE & AISNE
PAE du Haut-Villé
17 avenue du Beauvaisis
60000 BEAUVAIS
Tel. 03 44 10 20 10
Fax. 03 44 10 20 00

www.epflo.fr

Rédaction : EPFLO - Design graphique : okowoko.fr - Photo couverture : Ville de Soissons
Impression : Nord'Imprim - Edité en février 2023

